

PLAN URBANISTIC ZONAL STADION ATLETISM BAI A MARE

VOLUMUL I MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal STADION ATLETISM BAI A MARE, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Amplasamentul: **Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Municipiul Baia Mare**

Nr contract: **52565/17.12.2021**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



0. CONTEXT	3
0.0. Date beneficiar	3
0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	4
0.3. Surse documentare	6
1. DATE GENERALE	7
1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții	7
1.2. Amplasamentul	7
1.3. Beneficiarul investiției	7
1.4. Elaboratorul studiului de urbanism	7
1.5. Suprafața estimată a terenului	7
1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții	7
2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ	9
2.1. Încadrare în localitate	9
2.2. Evoluția zonei	9
2.3. Elemente ale cadrului natural	11
2.4. Circulația	12
2.5. Ocuparea terenurilor	17
2.6. Echipare edilitară	22
2.7. Probleme de mediu	22
2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	29
3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ	33
3.0. Descrierea intervențiilor propuse	33
3.1. Studii de fundamentare	34
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General	52
3.3. Valorificarea cadrului natural	53
3.4. Modernizarea circulației	54
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	56
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	60
3.7. Protecția mediului	60
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	61
3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă.	62
3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare	62
3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)	63

O. CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: MUNICIPIUL BAI A MARE

Sediu: str. Gheorghe Șincai nr. 37, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

Zona de studiu ocupă o suprafață de **350376 mp** în centrul nou al Municipiului Baia Mare, fiind delimitată la N de bd. Traian/str. Hortensiei, la E de bd. Unirii, aleea Serelor, Parcul Central și Direcția Județeană de Informații, la S de str. Vasile Alecsandri și primul front construit la bd. Republicii și la V de strada Transilvaniei.



Sursa: prelucrare proprie

PUG-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 349/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, nr. 605/2015 și nr. 637/2018 încadrează terenurile din zona de studiu în următoarele unități teritoriale de referință:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte

POT maxim = 80%

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4 (nr. maxim de niveluri = 5)

CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5 și peste (peste 6 niveluri)

CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

POT maxim = 85% cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

L5 - subzona locuințelor colective medii și înalte cu P+3 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim P+4,8 = 20%

POT maxim P+3,4 = 30%

CUT maxim P+4,8 = 1,0 mp ADC/mp teren

CUT maxim P+3,4 = 0,8 mp ADC/mp teren

V3b - complexe și baze sportive

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Având în vedere faptul că prin P.U.G. Baia Mare este impusă elaborarea de documentații de urbanism de tipul P.U.Z. pentru toate terenurile încadrate în CA1 și, de asemenea, este necesară o corelare a reglementărilor urbanistice în raport cu legislația actuală, se elaborează prezentul P.U.Z.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității din care face parte și cu actele normative în vigoare.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., dar și ale documentațiilor de urbanism

realizate în zonă (în vigoare, dar care nu și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul Planului Urbanistic Zonal se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- Reglementarea zonei Sălii Sporturilor, a Bazinului de Înot, a Stadionului de atletism, a terenului de rugby, pentru a favoriza practicarea sportului de masă;
- corelarea cu documentațiile aprobate și în curs de elaborare din zonă;
- stabilirea indicatorilor urbanistici, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, în funcție de caracteristicile specifice fondului construit existent pentru zona bd. Unirii, bd. Republicii, străzii Oituz care să conducă la asigurarea protejării și dezvoltării durabile a zonei;
- stabilirea condițiilor de realizare a accesurilor carosabile și pietonale;
- organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;
- regabaritarea sistemului de circulații pentru a favoriza mobilitatea urbană durabilă, cu implementarea sistemului de piste velo pe arterele relevante (Traian, Republicii, Unirii), conectat la sistemul municipal, favorizarea deplasărilor pietonale în teritoriu;
- creșterea calității spațiului public aferent circulațiilor prin eliminarea bateriilor de garaje existente pe str. Rachetei și reorganizarea terenurilor în vederea amenajării de parcuri publice, spații de joacă, spații verzi ceea ce conduce la reabilitarea mediului de viață;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare;
- asigurarea condițiilor de parcare conform necesităților zonei raportate la locuințele colective, la echipamentele publice și zonelor publice;
- constituirea unor subzone funcționale pentru spații verzi publice în proximitatea dotărilor publice.

0.3. Surse documentare

Analiza urbanistică a luat în considerare situația actuală din teren, proiectele urbanistice aprobate sau în curs de elaborare și actele legislative cu incidență asupra circulațiilor și a spațiilor verzi din Municipiul Baia Mare:

- P.U.G.-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015;
- HCL 104/2019 privind actualizarea regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare", modificată cu HCL 523/2019;
- HCL nr. 374/2015 privind aprobarea "Regulamentului Local de Arhitectură și Estetică Urbană, privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare"
- Planul Urbanistic Zonal birouri și spații de locuit 3S+P+8, aprobat cu H.C.L. nr. 532/2007;
- Planul Urbanistic Zonal bloc de locuințe D+P+8-10 aprobat prin H.C.L. nr. 296/2009;
- Planul Urbanistic Zonal cartier Pinteza Viteazul, aprobat cu H.C.L. nr.268/2009;
- Planul Urbanistic Zonal Etapa 1: Imobil Multifuncțional 2S+P+8E, aprobat cu H.C.L. 493/2015;
- Studiu de fezabilitate Creșterea mobilității urbane durabile prin modernizarea și crearea benzilor dedicate transportului în comun în Municipiul Baia Mare.

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții

Plan Urbanistic Zonal Stadion Atletism Baia Mare, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

1.2. Amplasamentul

Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș, zona cuprinsă între bd. Traian, bd. Unirii, str. Hortensiei, str. Serelor, Parcul Central, Direcția Județeană de Informații, str. Vasile Alecsandri și str. Transilvaniei

1.3. Beneficiarul investiției

Municipiul Baia Mare

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism

Agorapolis SRL - șef proiect master urbanist Mihaela Pușnava

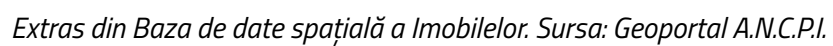
1.5. Suprafața estimată a terenului

Zona de studiu aferentă PUZ ocupă o suprafață de 350376 mp în centrul nou al Municipiului Baia Mare, fiind delimitată la N de bd. Traian/str. Hortensiei, la E de Bd. Unirii și primul front construit la acest bulevard, la S de str. Vasile Alecsandri și primul front construit la bd. Republicii și la V de strada Transilvaniei.

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții

Situația existentă redă aproximativ 80 imobile intabulate în baza de date Eterra, ocupate de construcții cu funcțiunea de locuire, echipamente publice, sănătate, comerț, birouri, respectiv o parte fără construcții, în prezent ocupate de vegetație spontană.

Situația imobilelor fără actualizare cadastrală redă un număr de 10 imobile de locuințe colective în baza de date Eterra. Terenurile intabulate, conform extraselor de carte funciară actualizate, au fie categoria de folosință curți construcții, fie fânață, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, fie sunt aflate în domeniu privat administrat de municipiul Baia Mare sau domeniul public al statului.



2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în localitate

Zona studiată pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal este localizată în partea central-sudică a Municipiului Baia Mare, în apropierea Parcului Central.

Zona este una caracterizată de diversitate funcțională printre care: funcțiuni mixte, administrativ, comerț, servicii, locuire colectivă.

Documentația P.U.Z. se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu bd. Traian - domeniu public;
- la est cu bd. Unirii, str. Hortensiei, str. Serelor, respectiv Parcul Central și Direcția Județeană de Informații;
- la sud cu str. Vasile Alecsandri;
- la vest cu str. Transilvaniei.

2.2. Evoluția zonei

Cele două artere importante din zona de studiu, Bd. Traian ce traversează municipiul Baia Mare pe axa E-V, de la gară până la intersecția cu bd. Unirii, și bd. Unirii ce traversează municipiul Baia Mare pe axa N-S, au generat în special în ultimele două decenii, o serie de dezvoltări comerciale/mixte de-a lungul acestora.

Pe frontul estic și vestic al bd. Unirii sunt amplasate echipamente de interes public, servicii, comerț și culte, respectiv echipamente cu caracter sportiv (Stadionul de atletism, terenul de Rugby), iar pe frontul sudic al bd. Traian sunt amplasate construcții rezidențiale, servicii și comerț.

Zona Centrului nou a fost constituită în epoca socialistă, între anii 1960 și finele anilor 1980, de-a lungul arterei Bd. Unirii, printre singurele care și-au păstrat numele și în epoca contemporană. Trasată perpendicular pe malurile râului Săsar/masivul colinar, bd. Unirii, ca arteră nouă, de mari dimensiuni, a deschis dezvoltarea orașului către S. Bd Unirii a reprezentat axa structurantă a noului Centru Civic, primind pe fronturile sale dotări publice reprezentative precum Magazinul Maramureșul, Hotelul Mara, Sala Sporturilor, Casa de Cultură a Tineretului, Bazinul de Înot, Palatul Telefoanelor.

Sala Sporturilor și Bazinul de Înot au fost începute în 1975, odată cu Proiectul zonei Centrului Nou, când au fost construite imobilele destinate locuirii colective de pe strada Progresului și Bd Unirii. S-a hotărât realizarea unor spații verzi de mari dimensiuni (fără însă, a avea o abordare peisageră reprezentativă) dinspre Parcul Mara către Sala Sporturilor, finalizându-se cu terenurile de rugby, atletism și fotbal. Astfel, se poate remarca faptul că zona de dotări sportive a orașului (pe latura vestică a Bd Unirii) a fost conectată la nivel de traseu pietonal verde printr-un sistem de spații verzi publice de-a lungul bulevardului.

Totodată, municipiul Baia Mare a realizat Parcul Public Central, conectând zona verde de la bd. Unirii către bd. Vasile Alecsandri.

Casa Tineretului (numele inițial - Casa de Cultură a Tineretului) a fost ultima clădire ridicată înainte de 1989 pe Bd. Unirii - având ca utilitate desfășurarea de evenimente culturale destinate tinerilor. Catedrala Ortodoxă Episcopală "Sfânta Treime" a fost construită începând cu anii 1990, iar cota finală a acesteia a fost atinsă în 2016 la o cotă finală de 96 m. Frontul vestic al Bd. Unirii (la S de str. Oituz) a fost constituit, în majoritate ulterior anilor 1990 - clădirea P+9 a Oficiului Registrului Comerțului, clădirea P+3 a Centrului de Afaceri (Revolution Residence), locuințele sociale edificate de Episcopie (în prezent, încă nefinalizate). Majoritatea frontului nordic al Bd. Republicii (în S zonei de studiu) este compus din locuințe colective P+4 și P+8 realizate înainte de anul 1990, cu excepția unui imobil P+5 edificat recent. Cele două colțuri vestice ale intersecției Republicii cu Unirii sunt ocupate de servicii cu regim de înălțime reduse - două stații de alimentare cu carburant și o funcțiune de alimentație publică/servicii de cazare.



Evoluția zonei; sursa: prelucrare autor - 2012-2017-2020

Între anii 2012 și 2020, zona nu a cunoscut intervenții majore, fiind edificat doar imobilul de locuințe colective P+8 ce găzduiește la parter servicii, localizat pe bd. Unirii, precum și construcțiile din sudul terenului de rugby și realizarea parcării aferente acestora. Frontul de locuințe colective către bd. Republicii a fost completat de imobilul de P+5E cu funcțiunea de locuire. În imediata proximitate a acestui imobil se află în curs de edificare imobilul de locuințe colective P+4E+6Er+7Er+8Er.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zona de studiu care a generat PUZ, spațiile verzi amenajate pentru loisir nu sunt amenajate pentru a acoperi nevoile populației. Tipurile de spații verzi prezente în zonă sunt: spații verzi aferente locuințelor colective, spații verzi aferente dotărilor publice, fâșii plantate adiacente arterelor de circulație, spații verzi neamenajate, acoperite cu vegetație spontană, terenuri de sport.

Luând în considerare strict spațiile verzi existente în zona de studiu, se remarcă faptul că acestea nu deserveșc populația rezidentă. Lipsa spațiilor verzi de grădină urbană și a terenurilor destinate locurilor de joacă generează disfuncții atât din punctul de vedere al activităților, cât și al design-ului urban, având în vedere importanța zonei redată de prezența stadionului de atletism, precum și a concentrării de echipamente publice. De asemenea, existența numeroaselor spații virane neamenajate, creează o imagine negativă.

Conform Hotărârii nr. 237/ 2018 privind aprobarea Sistemului informatic de gestiune a Registrului Spațiilor Verzi pentru Municipiul Baia Mare, în zona de studiu au fost identificate următoarele spații verzi:

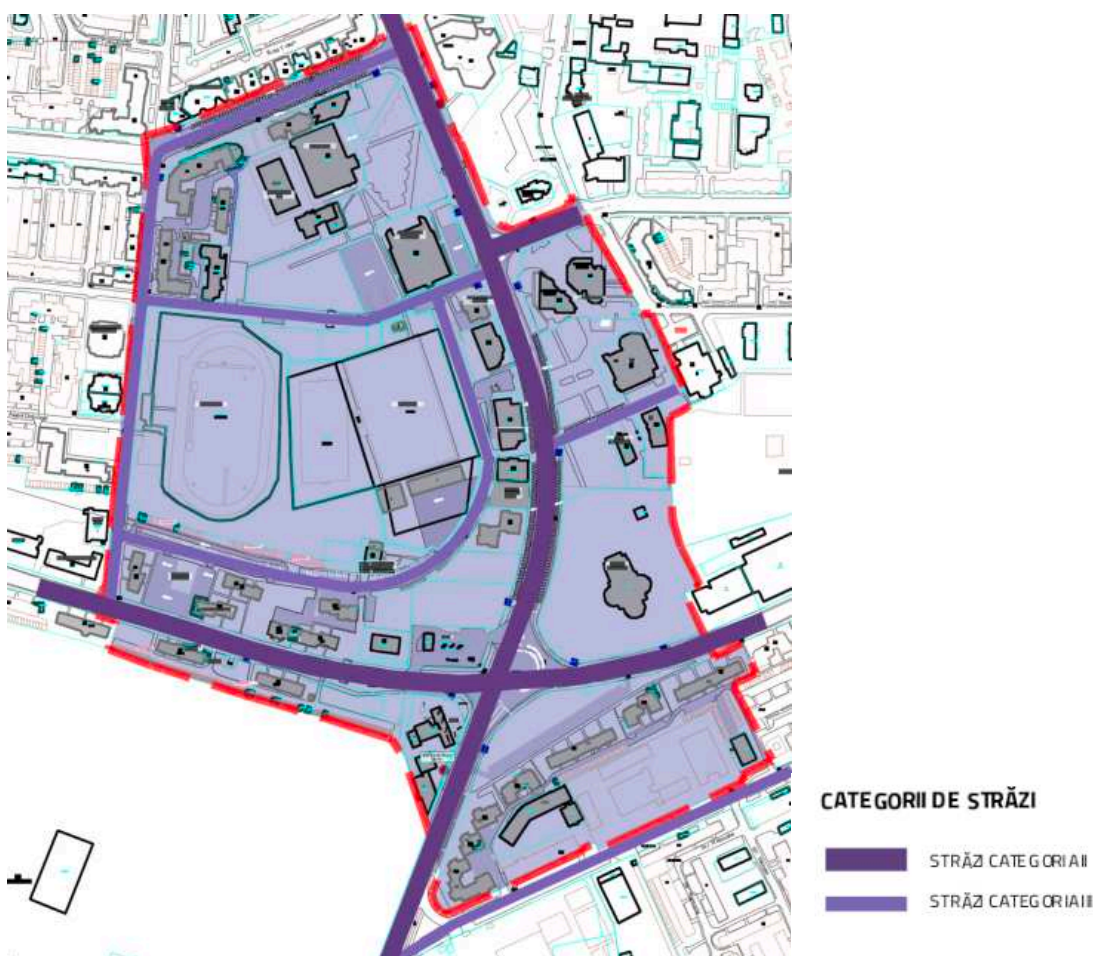
- Parc Unirii - Hortensiei - suprafața 10415 mp;
- Parc Bazinul Olimpic de Înot - suprafață 8841 mp;
- Parcul Mara - suprafață 23712 mp;
- Spațiu verde BCR - suprafață 4243 mp;
- Aliniamente stradale și sensuri giratorii Baia Mare - Bdul Republicii;
- Aliniamente stradale și sensuri giratorii Baia Mare - Str. Rachetei.

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Maramureș este influențat de poziția geografică, orașul situându-se la poalele munților. Zona Municipiului Baia Mare beneficiază de unele caracteristici specifice, datorită prezenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul de paravan, împiedicând fluxurile de curenți reci dinspre nord-est. Totodată, depresiunea are un climat cu influențe mediteraneene, cu ierni și veri blânde, fără viscole și un echilibru atmosferic favorabil. Temperatura aerului atinge cota medie anuală de 9,6 °C. Media lunii ianuarie înregistrată este de -2.4°C, iar a lunii iunie de 19,9°C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, înregistrând o medie anuală de 976 mm. Circulația aerului nu prezintă caracteristici deosebite.

2.4. Circulația

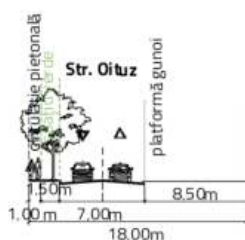
Accesul către Stadionul de Atletism care a generat P.U.Z. se face prin strada Transilvaniei, care este o stradă de categoria 3 cu o bandă pe sens și un gabarit de 7 metri parte carosabilă. Tipurile de străzi care tranzitează zona sunt de categoria II, III (Figura 1), stadionul de atletism fiind mărginit de străzi de categoria III și IV.

Gabaritul redus al străzilor ce delimitează arealul destinat activităților sportive, precum și parcărilor nereglementare de-a lungul acestora și traficul îngreunat la orele de vârf în special pe strada Transilvaniei generează disfuncții din punct de vedere al accesibilității.



Localizarea circulațiilor din zona care a generat P.U.Z. - sursă: prelucrare autor

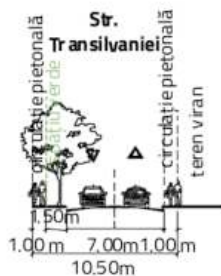
Strada Oituz este o arteră de categoria III cu o bandă pe un sens, pe tronsonul Bd. Unirii - Str. Transilvaniei, cu trotuare de lățimea de 1,00 m, pe trotuarul stâng, separat de circulația carosabilă cu spațiu verde de 1,50 m. Pe trotuarul drept nu este amenajat trotuar, respectiv nici spațiu verde.



Secțiune DD' - Profil existent
Str. Oituz
tronson Bd. Unirii - str. Transilvaniei

sursă: prelucrare autor

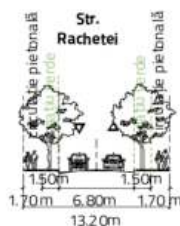
Strada Transilvaniei este o stradă de categoria III cu o bandă pe un sens pe tronsonul Bd. Traian - Str. Oituz, cu trotuare cu lățimea de 1,00 m. Pe trotuarul stâng circulația pietonală este despărțită de circulația carosabilă printr-un spațiu verde de 1,50 m. Profilul străzii variază pe toată lungimea tronsonului analizat, existând porțiuni pe latura estică fără circulații pietonale.



Secțiune EE' - Profil existent
Str. Transilvaniei
tronson Bd. Traian - Str. Oituz

sursă: prelucrare autor

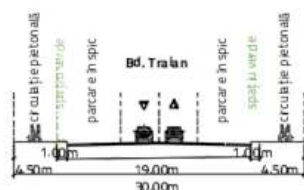
În interiorul țesutului este localizată strada Rachetei, stradă cu o singură bandă de circulație pe sens având lățimea de 6,80 m, cu trotuar pe ambele părți de 1,70 m, despărțite de partea carosabilă cu un spațiu verde de 1,50 m.



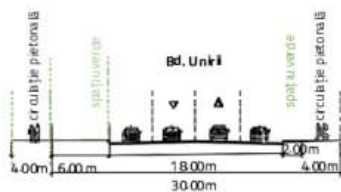
Secțiune FF' - Profil existent
Str. Rachetei
traseu str. Transilvaniei - Str. Oituz

sursă: prelucrare autor

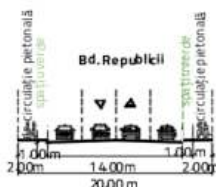
Din punct de vedere al calității structurii carosabile, străzile de categoria III asfaltate respectiv strada Rachetei, precum și aleile din zona de locuințe colective de la nord de stadionul de atletism sunt într-o stare degradată.



Secțiune AA' - Profil existent
Bd. Traian
traseu Bd. Unirii - Str. Transilvaniei



Secțiune BB' - Profil existent
Bd. Unirii
traseu Bd. Traian - Str. Hortensiei



Secțiune CC' - Profil existent
Bd. Republicii
traseu Bd. Unirii - str. Transilvaniei

Din punct de vedere al bulevardelor se observă că acestea au un gabarit mai mare variind între 18,19 și 14 m. De asemenea, se observă că acestea beneficiază de spații verzi mai ample. Pe niciun tronson nu sunt însă prezente piste de biciclete.

Staționarea autovehiculelor se realizează preponderent în parcurile în spic amenajate de-a lungul străzilor de deservire locală **(569 locuri)** și garajele **(145)** din zonele de locuire colectivă, respectiv din zonele aferente dotărilor publice. Au fost identificate **și zone în care locatarii parchează autoturismele** pe trotuare sau terenul liber adiacent circulațiilor carosabile, **în locuri nemarcate. Se poate observa că bateriile de garaje atât de pe strada Rachetei, precum și cele din zona locuințelor colective constituie o imagine nefavorabilă.**

Parcările sunt insuficiente pentru întreaga zonă de studiu, motiv pentru care, s-au identificat o serie de mașini parcate neregulamentar pe terenuri virane de exemplu la intrarea în stadionul de atletism de pe strada Transilvaniei se practică parcare spontană de autovehicule sau în alveole de spații verzi cum sunt cele de pe strada Transilvaniei.

În ceea ce privește reglementarea circulației, în prezent au fost identificate următoarele marcaje rutiere:

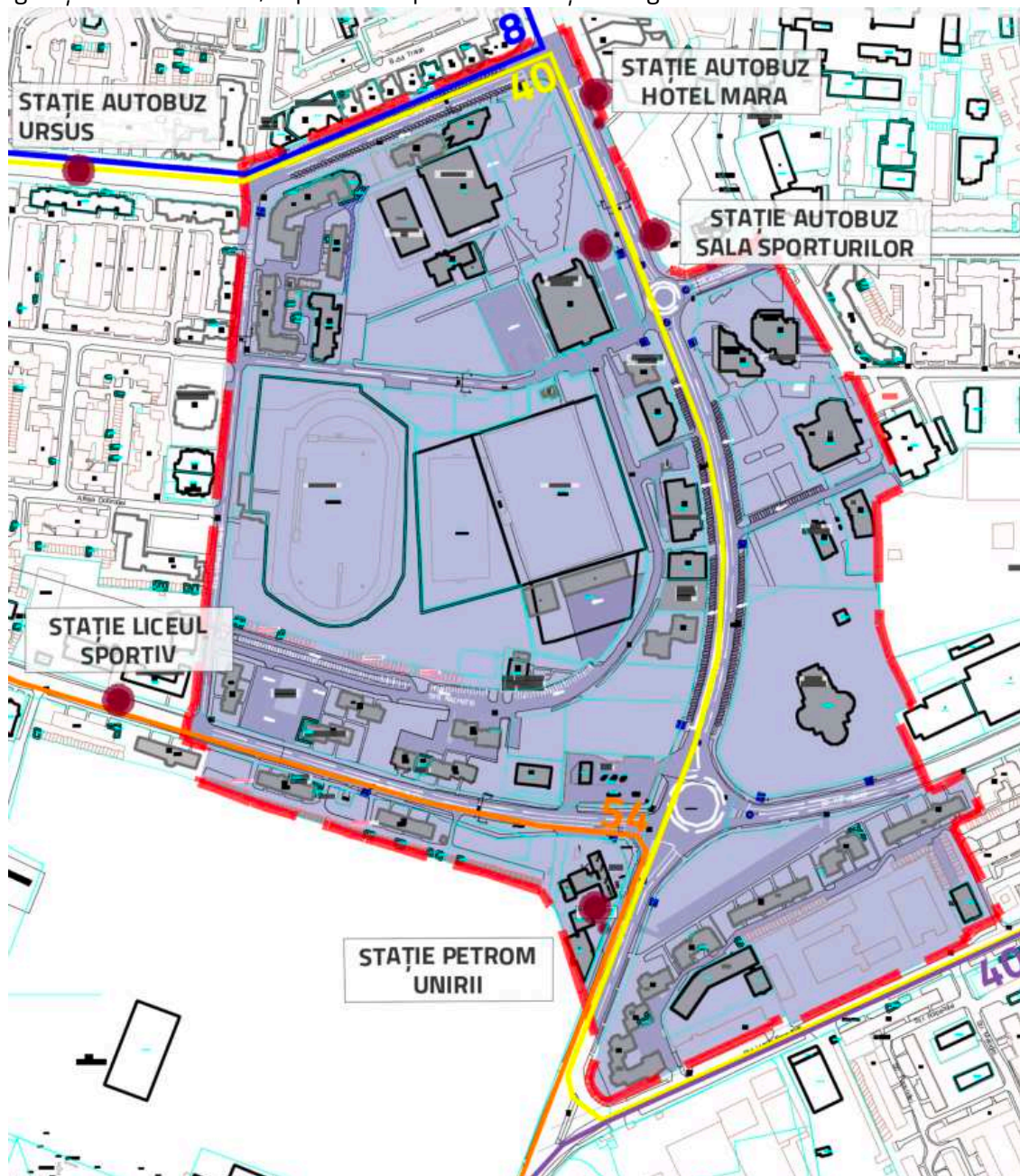
- "Obligatoriu la dreapta" - fig D3;
- "Cedeaza trecerea" - fig B1
- "Parcare" - fig G35;

Din punct de vedere al circulațiilor pietonale, se observă că atât zona destinată activităților sportive, cât și arterele majore ce delimitează zona de studiu nu sunt configurate astfel încât să invite pietonii sau bicicliștii, fiind favorizate circulațiile auto.

Zona de studiu este bine conectată cu celelalte zone ale Municipiului Baia Mare prin 3 linii de autobuz:

- 8 Dispecerat Gara - Dorna - Gara CFR - URSUS - Sanitas - Piata Revolutiei - Piata Izvoare (str. Closca) - Horea - Pompieri - IMMUM - Flotatia Baia Sprie - are punctul de origine în partea de nord-est (stația Flotația Baia Sprie) a municipiului, trece limitrof zonei centrale și traversează bulevardele principale (Traian, Unirii, Strada 22 Decembrie, Strada Horea) pentru a deservi ulterior zona Gării. Pe teritoriul zonei de studiu acesta traversează Bulevardul Traian.
- 40 TUR - URBIS - IMMUM - Phoenix - Piata Izvoare (V.Alecsandri) - E.Racovita - Pasunii - Epsilon - Kaufland II - Sala Sporturilor - URSUS - Gara CFR - Semiluna - Meda - Unic - Infinity - METRO - RETUR METRO - Infinity - Vivo - Meda - Semiluna - Gara CFR - URSUS - Sala Sporturilor - Kaufland II - Epsilon - Pasunii - Plugarilor - Piata Izvoare (Eminescu) - Phoenix - IMMUM - URBIS realizează o legătură pe orizontală între zonele din estul și vestul municipiului, dar și o conexiune a acestora cu partea sudică, corespunzătoare cartierelor Vasile Alecsandri, Progresului, Gării și Traian. Acesta traversează zona de studiu prin Bd. Traian și Bd. Unirii.
- 54 TUR Auchan - Carrefour - Dorna - Gara CFR - Bd. Traian - Pizza Plus - Bd. Republicii - Liceul Sportiv - Bd. Unirii - Kaufland 2 - Granicerilor - str. Mihai Eminescu - Piata Izvoare - RETUR Piața Izvoare - str. Mihai Eminescu - Granicerilor - Kaufland 2 - Bd. Unirii - Liceul Sportiv - Bd. Republicii - Materna - Bd. Traian - Dalia - Petrom - Dedeman - Auchan - deservește zonele

corespunzătoare centrelor comerciale. Își are originea în stația Piața izvoarele, amplasată în apropierea zonei centrale și traversează zona de studiu prin bulevardul Republicii, respectiv Bd. Unirii, și are o configurație cvasi-circulară, capătul fiind pe Bd. București- magazinul Real.



Transport public ce deservește zona

În ce privește frecvența mijloacelor de transport în comun, linia 8 are în componență mijloace de transport care se succed în zilele lucrătoare la un interval de 15 minute între orele 4:30 - 18:00 și 22:00-22:30 și un interval de succedare de aproximativ 30 de minute între orele 18:00-22:00. În zilele de sâmbătă, acesta circulă la un interval de 20 minute între orele 4:40 - 15:30, respectiv la 30 minute între orele 15.30 - 22.30. În zilele de duminică circulă la un interval de 30 de minute între orele 4:50 - 22:30.

Linia 40 dispune de mijloace de transport care își desfășoară activitatea la un interval de succedare de 120 de minute. Pe ambele sensuri de deplasare, pe toată perioada zilei, acest interval de succedare rămâne constant pentru intervalul de zile de luni- sâmbătă, acesta nu circulă duminică.

Linia 54 a fost planificată în așa fel încât să aibă un interval de succedare constant în zilele lucrătoare de 15 de minute în intervalele 05:30 – 08:00 și 13:00 – 15:00 respectiv 20 minute în intervalele 08:00 – 13:00 și 15:00- 22:40. În cadrul zilelor de sâmbătă a fost planificat să aibă un interval de succedare de 20 de minute în intervalele 05:30 – 14:30, respectiv 30 minute în intervalul 14:30 – 22:30. În cadrul zilelor de duminică a fost planificat să aibă un interval de succedare de 30 de minute în intervalele 05:30 – 22:30, respectiv 30 minute în intervalul 05:00 – 21:55.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform **P.U.G. Municipiul Baia Mare**, aprobat cu H.C.L. 349/1999 prelungit prin H.C.L. 605/2015 și 637/2018, teritoriul ce face obiectul PUZ se află în intravilan, având categoria de folosință - curții construcții, respectiv fâneață, având următoarele utilizări admise:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte

POT maxim = 80% pentru P+4<

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4<

CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5<

CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

POT maxim = 85% cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

L5 - subzona locuințelor colective medii și mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim P+4,8 = 20%

POT maxim P+3,4 = 30%

CUT maxim P+4,8 = 1,0 mp ADC/mp teren

CUT maxim P+3,4 = 0,8 mp ADC/mp teren

V3b - complexe și baze sportive

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONA DE STUDIU

Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
CA1	183746	80%	2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4< 2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5<	P+5
CM2	15386	85% cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului	2,2 mp ADC/mp teren cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului	P+5
L5	21058	P+4,8 = 20% P+3,4 = 30%	P+4,8 = 1,0 mp ADC/mp teren P+3,4 = 0,8 mp ADC/mp teren	
L6	20934	20%	1	P+10
V3b	40057	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii
A4 cf. PUZ CARTIER PINTEA VITEAZUL HCL NR. 268/2009	5324	50%	-	P+2E retras față de căile de circulație
CIRCULAȚII	63871	-	-	-
TOTAL	350376	-	-	-

PLAN URBANISTIC ZONAL STADION ATLETISM, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDETUL MARAMURES

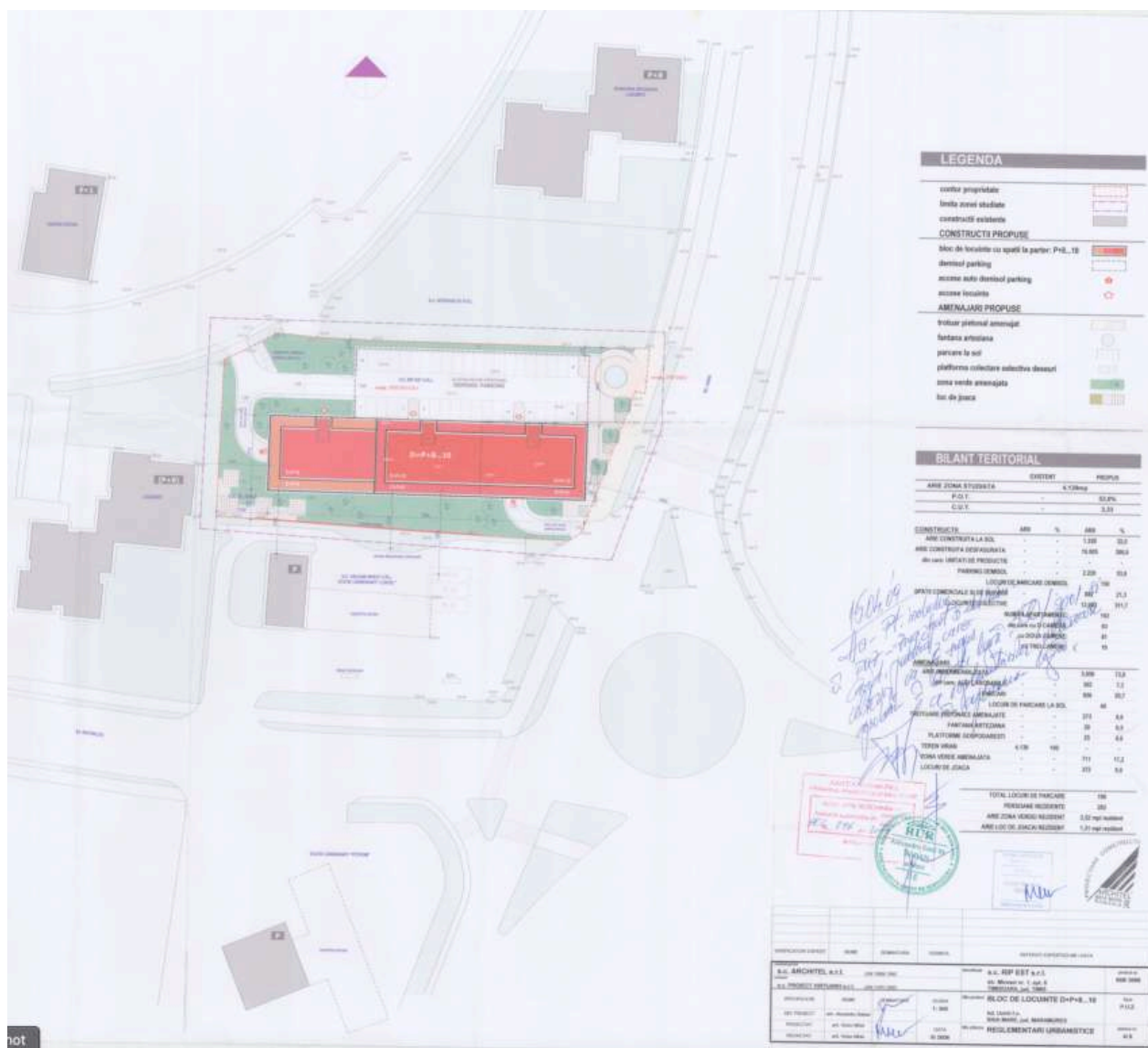
- Planul Urbanistic Zonal birouri și spații de locuit 3S+P+8, aprobat cu H.C.L. nr. 532/2007- reglementează o zonă de locuințe colective și spații comerciale 3S+P+8, POT maxim = 80% CUT maxim = 9,06 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME - 3S+P+8E;



sursă: Municipiul Baia Mare

PLAN URBANISTIC ZONAL STADION ATLETISM, MUNICIPIUL BAI A MARE, JUDETUL MARAMURES

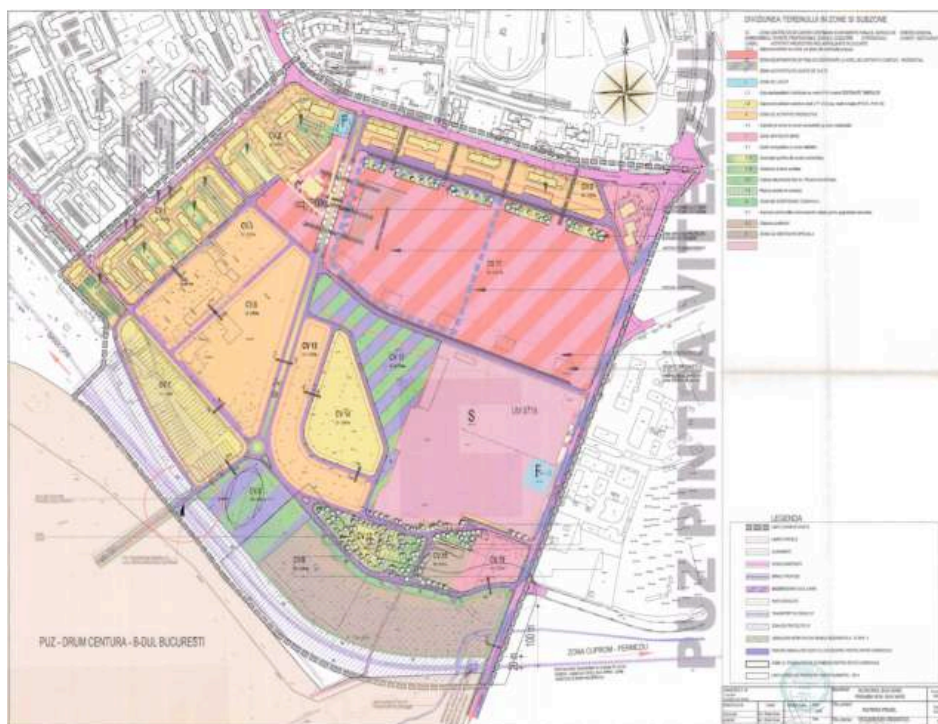
- Planul Urbanistic Zonal bloc de locuințe D+P+8-10 aprobat prin H.C.L. nr. 296/2009, reglementează un bloc de locuințe cu spații la parter, POT maxim = 32%, CUT maxim = 3,33 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME -D+P+8-10E;



sursă: Municipiul Baia Mare

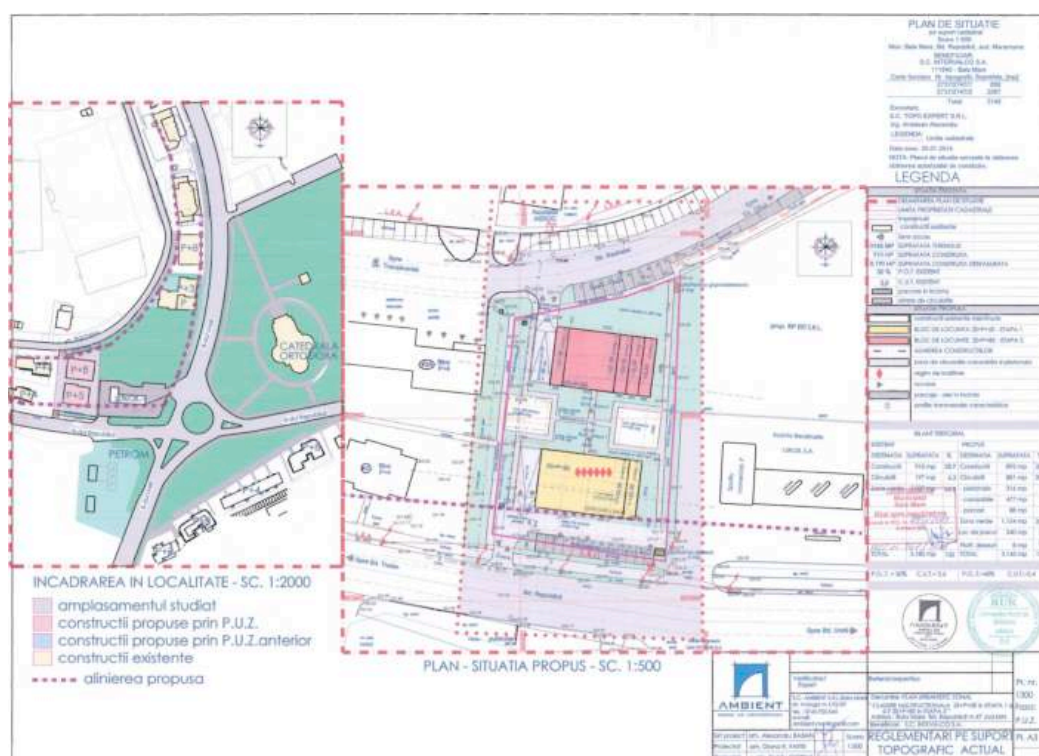
- Planul Urbanistic Zonal cartier Pinteza Viteazul, aprobat cu H.C.L. nr.268/2009, reglementează UTR A4- activități de servicii și comerț compatibile cu zona rezidențială schimbare din UTR L5 conform PUG Municipiul Baia Mare, POT=50%, REGIM DE ÎNĂLȚIME - P+2E RETRAS față de căile de circulație,

L 5 - Subzona locuințelor colective medii (P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale
 POT maxim CV1,CV2,CV3,CV5,CV6 = 40%
 CUT maxim CV1 = 1,37 mp ADC/mp teren
 CUT maxim CV2,CV3 = 1,65 mp ADC/mp teren
 CUT maxim CV5,CV6 = 2,70 mp ADC/mp teren
 REGIM DE ÎNĂLȚIME P+6 (21m), se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit;



sursă: Municipiul Baia Mare

- Planul Urbanistic Zonal Etapa 1: Imobil Multifuncțional 2S+P+8E, aprobat cu H.C.L. 493/2015, reglementează un bloc de locuințe, POT maxim = 40%, CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME -2S+P+8E.



sursă: Municipiul Baia Mare

2.6. Echipare edilitară

În baza avizelor de amplasament, obținute ulterior avizului de oportunitate, se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă. În zona de studiu PUZ au fost identificate rețele de alimentare cu apă sau canalizare, alimentare cu gaze, electricitate și telecomunicații din documentațiile transmise de operatorii locali de utilități și de Primăria Municipiului Baia Mare.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al provocărilor de mediu nu se înregistrează disfuncționalități majore în cadrul zonei de studiu P.U.Z. Principalele aspecte cu impact asupra acestora sunt calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, infrastructura de circulații carosabilă și starea fondului construit. Din această cauză nu se atinge o

eficiență maximă posibilă în cazul transportului de **apă și apă uzată sau de electricitate**, existând **pierderi în rețea cauzate de porțiuni învechite sau degradate ale rețelelor**.

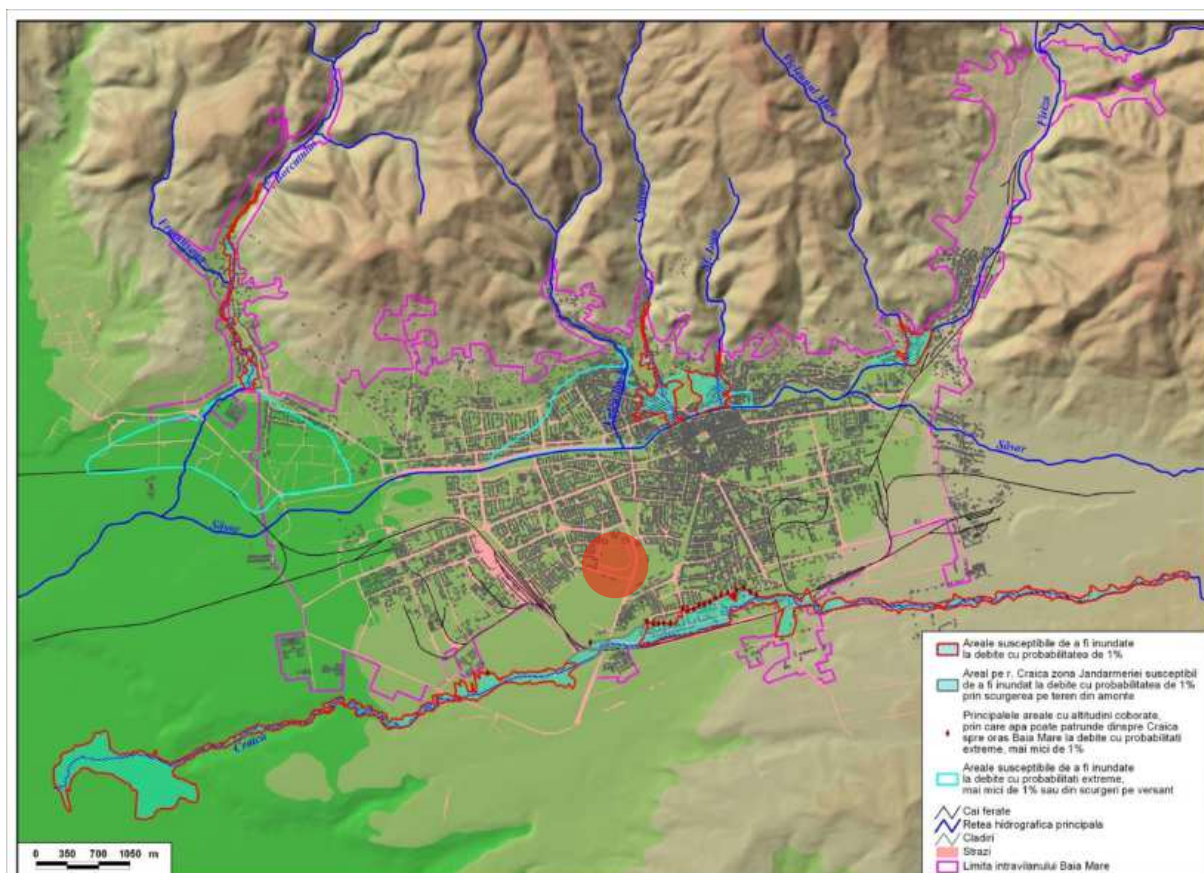
Starea construcțiilor realizate în perioada socialistă nu oferă un grad suficient de izolare termică, conform standardelor actuale. Prin urmare, costurile de încălzire pe timpul iernii și de răcire pe timpul verii sunt mai ridicate decât în cazul unor construcții realizate în prezent. Din acest punct de vedere, există un consum de resurse (gaze și electricitate), care poate fi redus și implicit și confortul locuirii poate fi ridicat prin creșterea gradului de eficiență energetică a locuințelor.

Degradarea suprafeței de rulare a străzilor conduce la valori de poluare cu noxe mai ridicate întrucât timpul de deplasare se reduce, iar timpul petrecut într-o anumită zonă crește. Prin urmare, reabilitarea străzilor, este nu doar o necesitate pentru o deplasare mai facilă, dar are implicații și în calitatea aerului. Mai mult decât atât, **zgomotul produs de autovehicule la trecerea pe o suprafață de rulare cu gropi, crăpături sau denivelări este mai ridicat**. Astfel, nivelul de confort în locuințele adiacente și în spațiul public este unul mai redus.

Pentru orașul Baia Mare, din punct de vedere a inundabilității, cele mai mari probleme le ridică râul Firiza pe tronsonul aval baraj Berdu – confluență râu Săsar care nu este amenajat să evacueze debitul de verificare al barajului Strâmtori, apoi râul Craica pe întreg cursul și Valea Usturoiului pe sectorul inferior. Pe râul Craica nivelurile apei sunt influențate și de un factor natural, respectiv învelișul argilos prezent aproape în întreg bazinul, care contribuie la un coeficient mare de scurgere (infiltrație redusă), dar și de factori antropici legați de blocajele cu gunoaie menajere.

Valea Usturoi, spre deosebire de Craica, traversează o zonă intens antropizată, în general zone de locuințe, ceea ce ar impune amenajarea acesteia în sensul măririi gradului de asigurare. Factorii defavorizanți sunt legați de suprafața mică a albiei (sub 3 m) și de podurile și podețele cu secțiuni libere foarte mici. În acest areal se impun în viitor studii detaliate.

Prin urmare, **în zona de studiu P.U.Z. nu există terenuri supuse unui risc ridicat de inundații**.



Zone potențial inundabile. Sursa: *Memoriul P.U.G. Municipiul Baia Mare, reactualizare 2013 - în elaborare*

Conform hărților de zgomot întocmite la nivelul municipiului Baia Mare, zona bd. Republicii, bd. Unirii, bd. Traian și str. Transilvaniei, ce delimitează zona analizată prin P.U.Z. se înregistrează depășiri cu până la 5 dB(A) ale nivelului de zgomot admis, atât pe timp de zi, cât și pe timp de noapte. Implicit, contribuie și la poluarea aerului.

Principala sursă de zgomot urban este traficul rutier. Traficul rutier, pe infrastructura urbană existentă, a înregistrat o creștere spectaculoasă în ultimii ani (tendința fiind de creștere continuă), iar aportul la poluarea fonică este accentuat substanțial de traficul de tranzit.

Datele prezentate în Hărțile de zgomot la nivelul Municipiului Baia Mare în anul 2017 indică o poluare fonică accentuată de-a lungul arterelor principale: bulevardelor Republicii, Unirii și Traian, care sunt principalele artere de tranzit în zona de studiu. De-a lungul acestora, s-au înregistrat valori de 70 și peste 70 db generate de traficul din timpul zilei, depășind valorile maxime permise de 70 dB(A). De asemenea, înregistrări similare de 65 db s-au înregistrat și pe strada Transilvaniei.



Harta de zgomot, trafic rutier, pe timp de zi, Sursa: Enviro Consult SRL



Harta de zgomot, trafic rutier, pe timp de zi, zona de studiu P.U.Z., Sursa: Enviro Consult SRL

Rezultatele se traduc într-o poluare fonică resimțită de locuitorii fronturilor de blocuri ce străjuiesc bd. Republicii, bd. Unirii și bd. Traian, cu valori ce depășesc 70 db.



Harta de zgomot, trafic rutier noaptea - noiembrie 2017, Sursa: Enviro Consult SRL



Harta de zgomot, trafic rutier noaptea, zona de studiu P.U.Z., Sursa: Enviro Consult SRL

Din analiza hărții strategice de zgomot pentru traficul rutier pe timp de noapte, se observă depășiri ale valorilor maxime permise - 60 dB(A), pe bd. Republicii, bd. Unirii, bd. Traian și str. Transilvaniei, depășind chiar 65 dB(A).

Astfel pe bd. Republicii, bd. Unirii și bd. Traian, conform hărților de zgomot, se înregistrează o creștere cu maxim 5dB(A) a valorii maxim admise, atât pe timp de zi, cât și pe timp de noapte, ceea ce înseamnă că ar putea fi aplicate relativ ușor o serie de măsuri care să permită o îmbunătățire a nivelului de zgomot în zonă și încadrarea valorilor în limitele admise.

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteza

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul P.U.Z. este una de reglementare a unor zone din intravilan, disfuncționalitățile care vor fi adresate prin propunere sunt:

FUNCȚIUNI ȘI DOTĂRI

- Deși zona este caracterizată de diversitate funcțională (administrativ, comerț, servicii, locuire colectivă, cultură, culte, echipamente sportive), dotările destinate învățământului preșcolar sunt insuficiente în vecinătate și în zona de studiu.
- Zonele existente destinate locuirii colective necesită intervenții de reabilitare, la nivelul fondului construit și, la fel de important, la nivelul spațiului public, pentru a conferi zonei atractivitate și calitate a locuirii.

STRUCTURĂ MORFOLOGICĂ ȘI FOND CONSTRUIT

- Zona Stadionului de Atletism și incinta acestuia funcționează ca o insulă izolată, cu un singur acces, izolată de țesuturile din vecinătate - de asemenea aceasta nu prezintă un acces pietonal care să permită traversarea de la N la S - conectare str. Oituz - str. Rachetei;
- Frontul bd. Unirii este fragmentat, nereprezentativ și nu pune în valoare caracteristica axei de circulație de bulevard; sub-utilizează o resursă de teren cu potențial ridicat de regenerare urbană; Imaginea urbană nu este una competitivă și nu există activități publice cu caracter de promenadă sau culoare pietonale care să lege echipamentele publice între ele, precum și reglementările existente nu încurajează o astfel de abordare și sub-utilizează o resursă de teren cu potențial ridicat de regenerare urbană.
- Lipsa ritmicității în special la est de bulevardul Unirii, redată de retragerile diferite ale construcțiilor de la aliniament și de prezența zonelor libere de construcții;
- Imaginea eterogenă și necorespunzătoare a unui bulevard, precum și diversitatea volumetrică și cea a morfologiei parcelarului a echipamentelor sportive și a celor publice, ce ignoră în primul rând relația cu spațiul public și în al doilea rând relația cu fondul construit - conduce la dezordine vizuală.
- Zona de locuire colectivă (la nord de bd. Republicii), precum și o serie de echipamente publice se află în proces de degradare a fondului construit;
- Diversitatea tratărilor fațadelor a clădirilor, dar și a garajelor precum și extinderea parterelor clădirilor din zona de locuințe colective formează o imagine nefastă;

- Imaginea urbană a frontului la Bd. Unirii, pe latura vestică pare incompletă, fracționată și nu favorizează deplasările pietonale, neexistând atractori la nivel pietonal - 2 dintre imobile nu dispun de fațadă finalizată, în pofida faptului că sunt parțial funcționale.

SPAȚII VERZI

- Spațiile verzi existente în municipiul Baia Mare sunt numeroase, însă acestea nu sunt conectate între ele.
- Zona care a generat PUZ dispune de o serie de spații neamenajate ce ar putea fi constituite pentru loisir.
- În ciuda faptului că la nivelul zonei de studiu există o serie de spații verzi aferente dotărilor publice, lipsa unei unități în amenajarea acestora, conduce către o zonă destructurată.
- Lipsa reperelor vegetale la nivelul zonei constituie o problemă, atât din punctul de vedere al design-ului urban, cât și în ceea ce privește orientarea traficului pietonal.
- Spațiile verzi adiacente locuințelor colective pot constitui rezerve importante de spații plantate, însă situația actuală a lor este una deficitară - acestea sunt, în general, spații neamenajate corespunzător, insalubre, și deseori sunt utilizate ca locuri de parcare pentru autoturisme.
- De-a lungul străzilor și bulevardelor din cadrul zonei de studiu, vegetația de aliniament lipsește pe a locuri.
- În cadrul zonei de studiu nu a fost identificat decât un spațiu de joacă pentru copii, fiind necesară amenajarea mai multor astfel de spații

CIRCULAȚII

- Infrastructura de circulații nu este prietenoasă cu pietonii sau cu bicicliștii; Străzile din interiorul zonei de studiu au un flux pietonal îngreunat din cauza inexistenței trotuarelor pe anumite porțiuni, dar și din cauza faptului că insuficiența locurilor de parcare care să acopere necesarul zonei, conduce la ocuparea trotuarelor cu parcări parazitare-exemplu strada Oituz, strada Transilvaniei, strada Rachetei;
- Zona destinată activităților sportive nu dispune de o circulație pietonală între cele două terenuri respectiv cel de rugby și stadionul de atletism;
- Zona nu dispune de suficiente parcări pentru a acoperi necesarul zonei de locuire, motiv pentru care apar parcările spontane pe terenurile virane, spațiile cu destinație de spațiu verde dintre blocuri pe vegetația de aliniament de pe strada Transilvaniei;

- Străzile care deservesc zona de locuire sunt sub-gabaritate și nu permit o irigare coerentă a zonei, cum este cazul bd. Traian;
- În interiorul zonei rezidențiale, precum pe strada Rachetei spațiile ce ar fi putut fi destinate locurilor de joacă sau spațiilor verzi sunt ocupate de garaje ce sunt utilizate pe post de garaje ce creează o imagine negativă;
- În interiorul cartierului de locuire colectivă, există suprafețe considerabile ocupate de garaje cu o imagine urbană precară utilizate predominant ca depozități - utilizând terenul complet ineficient și afectând accesibilitatea;
- Terenurile din proximitatea stadionului sunt sub-utilizate și folosite ca parcare spontană - o parte neamenajată;
- La ore de vârf se remarcă trafic îngreunat pe bd. Traian, respectiv în cadrul zonelor din proximitatea intersecțiilor principale de la nivelul zonei de studiu - sensuri giratorii
- Nu există infrastructură velo;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentare cu apă și canalizare

- Conform planului de rețele edilitare, o serie de tronsoane de străzi în special pe strada Oituz unde nu sunt prezente rețele de alimentare cu apă și canalizare, fapt ce conduce la costuri majore pentru noii investitori din acele zone, în cazul edificării imobilelor.

Alimentare cu energie electrică

- Nu sunt disfuncționalități în zonă

Alimentare cu gaze naturale

- Conform planului de rețele edilitare, o serie de tronsoane de străzi în special pe strada Oituz unde nu sunt prezente rețele de alimentare cu gaze fapt ce conduce la costuri majore pentru noii investitori din acele zone, în cazul edificării imobilelor.

Telecomunicații

- Nu sunt disfuncționalități în zonă.

Ținând cont de lipsa traseelor rețelelor edilitare în unele porțiuni din zona de studiu P.U.Z., se identifică un potențial de extindere a rețelelor edilitare pe acele tronsoane.

MEDIU

- Din punct de vedere al provocărilor de mediu nu se înregistrează disfuncționalități majore în cadrul zonei de studiu P.U.Z. Principalele aspecte cu impact asupra acestora sunt calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, infrastructura de circulații carosabilă și starea fondului construit. Din această cauză nu se atinge o eficiență maximă posibilă în cazul transportului de **apă și apă uzată sau de electricitate**, existând **pierderi în rețea cauzate de porțiuni învechite sau degradate ale rețelelor**.
- **Starea construcțiilor** realizate în perioada socialistă nu oferă un grad suficient de izolare termică, conform standardelor actuale. Prin urmare, costurile de încălzire pe timpul iernii și de răcire pe timpul verii sunt mai ridicate decât în cazul unor construcții realizate în prezent. Din acest punct de vedere, există un consum de resurse (gaze și electricitate), care poate fi redus și implicit și confortul locuirii poate fi ridicat prin creșterea gradului de eficiență energetică a locuințelor.
- **Degradarea suprafeței de rulare a străzilor conduce la valori de poluare cu noxe mai ridicate** întrucât timpul de deplasare se reduce, iar timpul petrecut într-o anumită zonă crește. Prin urmare, reabilitarea străzilor, este nu doar o necesitate pentru o deplasare mai facilă, dar are implicații și în calitatea aerului. Mai mult decât atât, **zgomotul produs de autovehicule la trecerea pe o suprafață de rulare cu gropi, crăpături sau denivelări este mai ridicat**. Astfel, nivelul de confort în locuințele adiacente și în spațiul public este unul mai redus.
- Conform hărților de zgomot întocmite la nivelul municipiului Baia Mare, zona bd. Republicii, bd. Unirii, bd. Traian și str. Transilvaniei, ce delimitează zona analizată prin P.U.Z. se înregistrează depășiri cu până la 5 dB(A) ale nivelului de zgomot admis, atât pe timp de zi, cât și pe timp de noapte. Implicit, contribuie și la poluarea aerului.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Descrierea intervențiilor propuse

Zona studiată are un caracter pronunțat de centralitate, reunind o diversitate de activități, majoritatea cu interes public, chiar dacă, din perspectivă geografică nu este perceput ca zonă centrală. Într-un areal urban restrâns se reunesc un pol de dotări, echipamente sportive, servicii publice și activități comerciale, structurat de artere de circulație majore la nivelul orașului, cu un țesut de locuire colectivă cu regim de înălțime mediu și mare - cartierul Republicii și Cartierul Traian. Cu toate acestea, relația cu arterele de circulație, în speță bulevarde este secundară, în absența unor activatori care să aducă viață urbană pe promenadă și în speța unei tratări unitare. Astfel, se propune un coridor urban verde, care să realizeze atât legătura între echipamentele sportive, cât și între cele publice și care să anime și să structureze întregul țesut urban.

Teoria urbană afirmă că spațiul public, liber, este conturat și capătă siluetă, atunci când este înconjurat de fronturi construite coerent, cu activități de interes public la nivelul pietonului. Frontul constituit la bulevardul Unirii este incomplet, iar unele activități nu țin cont de vecinătatea cu acesta, fără a avea un front cu fațadă principală și activități publice către bd. Unirii. Mai mult, prezența în proximitate a unor echipamente sportive cu caracter public nu este nicicum sugerată în interiorul construcțiilor, „capsulat” într-o serie de cul-de-sacuri, care-și pierd valența publică în absența accesibilității. Se propune o revendicare a echipamentelor cu caracter sportiv și a celor cu caracter public, precum și a spațiilor verzi adiacente- cu o imagine urbană, de centralitate pronunțată. Orașul se întoarce cu chipul la activitățile sportive și de promenadă și conturează o nouă siluetă identitară pentru oraș. Viguroasă, modernă, activă, atractivă - silueta vizibilă de pe Bd. Unirii anunță intrarea în registrul urban central, printr-un accent de înălțime vertical situat în cadrul intersecției cu bd. Republicii. Silueta nouă creată devine o imagine identitară pentru Baia Mare, ca oraș activ, și aduce un nou suflu zonei. Imaginea urbană propusă este una contemporană, frontul către bd. Unirii primește fațade principale, conectate la un pietonal specific bulevardelor cu piste de biciclete și stații de încărcare electrice, precum și cu un spațiu verde de aliniament și de tip scuar ce pun în evidență echipamentele urbane renovate și reabilitate. Parterul este destinat activităților publice - fiind permeabil și tratat transparent pentru a invita la traversări pietonale. Regimul de înălțime propus (P+10) este în acord cu vocația de centralitate pe care o are zona. Totodată, el permite stimularea conversiei și regenerării frontului - remodelând fondul construit existent.

Totodată este creată o nouă imagine urbană a cartierelor de locuințe atât de pe bd. Traian, cât și de pe bd. Republicii. Acestea se separă de zona de activități sportive printr-o zonă tampon de vegetație. De asemenea, zonele interstițiale din cadrul ansamblurilor colective sunt convertite din spații de parcare și garaje în scuaruri și spații verzi destinate loisirului, centre de cartier - grădini urbane vii, cu noi dotări publice de folosință locală, prin intervenții de acupunctură locală. În prezent acestea prezintă o imagine degradată a fondului construit, ce necesită renovare ce se poate realiza prin utilizarea programelor

naționale și locale de reabilitare a fondului construit de locuințe colective, precum și a infrastructurilor publice.

În ceea ce privește zona de echipamente sportive, acestea sunt reabilitate și se deschid către oraș, totodată asigurând un regulament care invită la investiții coerente (noi construcții conexe activității sportive-comerț, alimentație publică, unități de cazare, cât și dotări/servicii suport). Zona echipamentelor sportive necesită o reorganizare în vederea amenajării unor spații verzi pentru recreerea vizitatorilor și pentru practicarea diferitelor tipuri de sporturi - role, skate-board, ping-pong, bedminton, de reorganizare a spațiilor de parcare, inclusiv de amenajare a unor parcaje supraterane și subterane și de extindere a corpurilor de construcție ale stadionului.

Se propune resistemizarea circulațiilor prin lărgirea de gabarite și adaptarea echipării edilitare, acolo unde este necesar. Precum și realizarea aleilor pietonale în zonele în care nu existau - pe strada Rachetei, Oituz, Transilvaniei, precum și conturarea vegetației de aliniament.

3.1. Studii de fundamentare

Pentru a determina deficiențele principale ale zonei, necesitățile de dezvoltare și pentru a determina posibilitățile de intervenție pentru noi investiții se află în studiu o serie de studii de fundamentare:

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;
- Studiu delimitarea zonelor construite;
- Studiu privind statutul juridic și circulația terenurilor;
- studiu privind infrastructura edilitară;
- Studiu de circulații și transporturi;
- Studiu amenajare spații verzi;
- Studiu de fundamentare privind protecția mediului;
- Studiu cu caracter consultativ-opțiunile populației;
- Studiu privind evoluția socio-demografică;
- Studiu economic;
- Studiu privind evoluția pieței imobiliare.

Studiul topografic

Ridicarea topografică realizată identifică o zonă de studiu cu o planeitate relativă, cu diferențe de nivel de aproximativ 6 metri între zona nordică și cea sudică a terenului studiat. Cota terenului variază între 219 în partea de nord, către 225 în partea de sud. Suprafața totală a zonei de studiu este de 350 376 mp.

Studiul geotehnic

Sintetic vorbind, pe amplasamentul studiat există o succesiune de depozite acoperitoare aluvionare de vârstă cuaternară reprezentate prin argile nisipoase maronii, cu plasticitate mare, consistente/vârtoase cu grosimi de 1,00-2,50m, ce stau peste pietrișuri, bolovănișuri, cu interspații umplute cu argilă nisipoasă ce au grosimi de 3,00 - 4,00m. În fundament sunt roci sedimentare de vârstă panoniană cu grosimi de zeci (sute) m formate din alternanțe de argile. Nivelul freatic se interceptează constant la adâncimi mici de -2,80-3,50 m, la nivelul pietrișurilor, bolovănișurilor.

Terenul este aproape plan, cu multe denivelări antropice (construcții vechi, umpluturi consecutive, schimbări repetate de destinații, demolări, etc), cu zone ridicate antropice, (în special în zona terenului de rugby existent).

Adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20 m. Fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvente găuri de rozătoare. La fazele următoare de proiectare, beneficiarul va efectua la un laborator autorizat analiza chimică a apei subterane pentru a determina eventualele agresivități chimice ale acestora asupra betoanelor cu care vine în contact. În funcție de rezultatele obținute, proiectantul va prevedea în proiect măsurile ce se impun pentru fiecare tip de agresivitate în parte, în conformitate cu prevederile din NE 012/1-2007 și cu cele din STAS 3349/1-83.

Datorită faptului că investigarea geotehnică a terenului se face prin foraje cu o densitate informativă la faza de elaborare a planului urbanistic zonal, caracteristicile generale ale naturii terenului fiind interpolate, este necesar să se facă studiu geotehnic pentru fiecare obiectiv, în parte.

Studiul delimitarea zonelor construite

Corelare între PUG, documentații de urbanism aprobate ulterior și situația existentă

Fiind o zonă cu caracter de centralitate, sunt prezente dotări publice de interes județean precum Stadionul de atletism, Catedrala Sfânta Treime, însă nu este valorificată vecinătatea față de Stadionul de atletism și relația acestuia cu zonele sportive din jur:

- Frontul construit de-a lungul Bd-ului Unirii este incomplet, discontinuu, iar țesutul este distructurat; imaginea urbană nu este una competitivă și nu există activități publice cu caracter de promenadă sau culoare verzi care să lege echipamentele publice între ele, precum și reglementările existente nu încurajează o astfel de abordare și sub-utilizează o resursă de teren cu potențial ridicat de regenerare urbană;
- Zonele de locuire colectivă (strada Traian, Bd. Republicii) se află în proces de degradare a fondului construit, precum și a spațiilor interstițiale;

- Nu există utilizări funcționale de mediere care să facă trecerea între zona de locuire și zona Stadionului de atletism;
- Aprobarea P.U.Z.-ului Birouri și spații de locuit 3S+P+8, creează condițiile favorabile pentru modelarea și închiderea frontului construit ce mărginește o arteră importantă la nivelul municipiului, însă reglementările P.U.G. nu sunt corelate cu viziunea de dezvoltare - nu stimulează edificarea unui front cu caracter urban către bd-ul Unirii;
- Sunt aprobate o serie de documentații de urbanism, care însă nu și-au produs efectul;
- Nu sunt prevăzute culoare de circulații necesare irigării coerente a zonei - accesibilitate auto, velo, pietonală;
- PUG generează suficiente instrumente din perspectiva RLU pentru a permite o dezvoltare coerentă a zonei în raport cu nevoile actuale;

O serie de terenuri libere/virane, proprietăți private, sunt reglementate de Planul Urbanistic General în UTR CA1.

Conform Caietului de sarcini va stabili și delimita și caracteriza zonele pe tipuri de funcțiuni, iar PUZ-ul și Regulament local de urbanism aferent pentru zona stabilită și Planul de măsuri are rolul de conservarea și reabilitarea zonelor construite.

Astfel, se va actualiza Regulamentul Local de Urbanism, pentru a permite conturarea unui nou țesut urban integrat, o nouă platformă de dezvoltare a orașului.

Lista obiectivelor de utilitate publică va include proiectele propuse de PUZ, materializate în Planul de acțiune, care să permită administrației publice locale să le implementeze ca atare - inclusiv operațiuni necesare punerii în aplicare proiectului- transferuri privind regimul de proprietate, dacă este cazul.

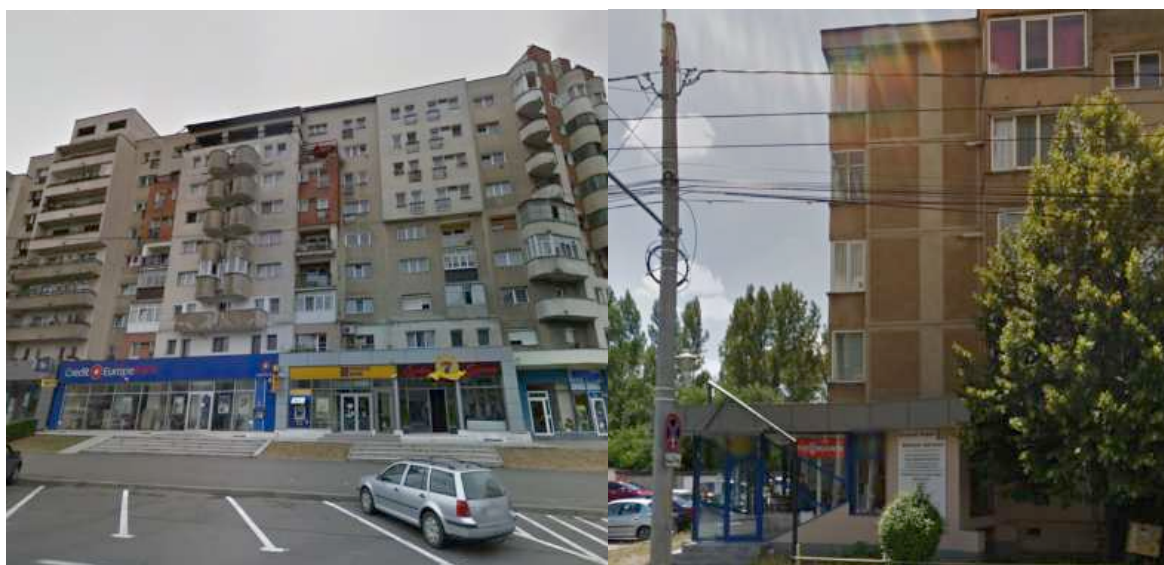
Nevoia de dezvoltare coerentă conduce la completarea frontului cu o inserție mixtă - locuire și birouri - de a lungul bd. Unirii. Un alt aspect este determinat de necesitatea diversității echipamentelor publice în proximitatea stadionului de atletism, precum și nevoia de a conferi o imagine urbană coerentă ce are în prim plan activitățile sportive și propune integrarea acestora în cadrul unor coridoare verzi. Astfel este necesară completarea utilizărilor admise la nivelul zonei prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. în vigoare, ținând seama de caracterul zonei și tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei. Noile intervenții vor fi controlate prin generarea unui Ghid de intervenție.

De asemenea se dorește redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire, prin conversia zonelor de garaje, resistemizare și organizare de funcțiuni cu acces public.

Studiul de fundamentare privind fondul construit și morfologia parcelarului

A. Disfuncționalități ce caracterizează întreaga zonă

La nivelul zonei de studiu, s-a putut observa o tendință de deteriorare a fondului construit, întâlnită la nivelul locuințelor colective de a lungul bd. Republicii. Astfel, se poate observa faptul că majoritate clădirilor de locuit prezente în zona de studiu prezintă semne de degradare, fiind într-o stare ce necesită reabilitare și eficientizare, conform clasificării prezente mai sus.



Insertii/extinderi partere -finisaje diferite



Tratări diverse ale fațadelor fără a ține cont de context

B. Disfuncționalități ce caracterizează anumite segmente/ disfuncționalități întâlnite punctual

Imaginea degradată, ce caracterizează zona aflată în sud-vestul zonei de studiu, (identificată la nord bd.Republicii) este dată atât de deteriorările evidente prezente la nivelul fațadelor, cât și de lipsa continuității prezente la nivelul finisajelor. De asemenea, finisările anterioare nu au fost recondiționate. Anvelopările termice realizate în regim individual au dus la pierderea unității prezente la nivelul fațadelor, atât prin materialele folosite, cât și prin cromatică diferită. Totodată, majoritatea garajelor aflate în proximitatea locuințelor colective propun o diversitate de finisaje și se află într-o stare necesitând lucrări de întreținere sau reparații curente.



Construcțiile de la nord de bd. care au fațada principală către strada bd. Republicii, sunt caracterizate prin închideri improvizate la nivelul fațadelor-balcoane și extinderi la nivelul parterului ce depășesc amprenta la sol a construcției originale și sunt încărcate de panouri.

Zona echipamentelor publice, aflată în vecinătatea zonei activităților sportive este caracterizată prin construcții în stare bună, realizate din materiale de calitate bună și foarte bună, dar prezintă și unele excepții Sala Sporturilor, respectiv Casa Tineretului. Unele clădiri au beneficiat de anvelopare cum ar fi Bussines Center. Însă, diversitatea de finisaje utilizate, atât la clădirile nou construite, cât și la cele anvelopate duce la lipsa unității la nivelul finisajelor ce contribuie la o imagine incoerentă a zonei.

În zona centrală a zonei de studiu se regăsesc echipamente sportive și este caracterizată de un parcelar specific echipamentelor de importanță municipală. Aceasta prezintă degradări ușoare, fiind însă o zonă destructurată.

Zona activităților economice diverse este caracterizată prin construcții în stare bună sau construcții ce în stare bună. Deși centrul de dializă se află în stare foarte bună fiind recent renovat, precum și benzinăriile aflate la intersecția bd.Traian, respectiv bd. Republicii, lipsa coerenței fronturilor și aspectul neunitar al clădirilor contribuie la imaginea haotică a bulevardului Unirii. Intersecția nu este susținută, având fronturi discontinue.

Frontul vestic discontinuu la aliniamentul Bd. Unirii destinat serviciilor, cu diverse regimuri de înălțime (de la P+8 la P+2), cu imobile realizate ulterior anilor 1990 și cu loturi libere sau în edificare (cu șantiere

abandonate, cum este cel al imobilelor Episcopiei, actualmente P+4, cu fațade nefinalizate) - care obturează vizual zona echipamentelor publice- stadionul de atletism/ rugby.



TIPURI DE PARCELAR

- TIP 1 - parcelar specific locuințelor colective**
suprafață: peste 6 000mp
funcțiune predominantă: locuințe colective
- TIP 2 - parcelar specific echipamentelor publice de importanță municipală**
formă: rectangulară/neregulată
suprafață: peste 3 000mp
front la stradă: peste 30 m
raport latură: $1/2 < l/l_1 < 1$
funcțiune predominantă: cultură, sporturi, culte
- TIP 3 - parcelar specific echipamentelor publice de dimensiuni medii**
formă: rectangulară
suprafață: între 2 000 - 3 000mp
front la stradă: între sub 50 m
raport latură: $1/2 < l/l_1 < 1$
funcțiune predominantă: sănătate, învățăminte
- TIP 4 - parcelar de dimensiuni mici destinat activităților mixte, inclusiv echipamentele publice**
formă: neregulată
suprafață: între 1 000 - 5 000mp
front la stradă: între 20 - 45 m
raport latură: $1/4 < l/l_1 < 1$
funcțiune predominantă: comerț, servicii
- TIP 5 - parcelar rezervă de teren**
formă: neregulată, alungită
suprafață: între 1 000 - 5 000mp
funcțiune predominantă: terenuri virane

Figura 4 - Tipologii de parcelar în interiorul zonei de studiu

Disfuncționalități ce țin de morfologia parcellarului

Analizând caracteristicile morfologice ale zonei de studiu, s-au identificat următoarele probleme:

- Zona Stadionului de Atletism și incinta acestuia funcționează ca o insulă izolată, cu un singur acces, izolată de țesuturile din vecinătate - de asemenea aceasta nu prezintă un acces pietonal care să permită traversarea de la N la S- conectare str. Oituz - str. Rachetei;
- Frontul bd.Unirii este fragmentat, nereprezentativ și nu pune în valoare caracteristica axei de circulație de bulevard; sub-utilizează o resursă de teren cu potențial ridicat de regenerare urbană;
- Lipsa ritmicității în special la est de bulevardul Unirii, redată de retragerile diferite ale construcțiilor de la aliniament și de prezența zonelor libere de construcții;
- Imaginea eterogenă și necorespunzătoare a unui bulevard, precum și diversitatea volumetrică și cea a morfologiei parcellarului a echipamentelor sportive și a celor publice, ce ignoră în primul rând relația cu spațiul public și în al doilea rând relația cu fondul construit- conduce la dezordine vizuală.
- Zona de locuire colectivă (la nord de bd. Republicii), precum și o serie de echipamente publice se află în proces de degradare a fondului construit;
- Diversitatea tratărilor fațadelor a clădirilor, dar și a garajelor precum și extinderea parterelor clădirilor din zona de locuințe colective formează o imagine nefastă;
- Imaginea urbană a frontului la Bd. Unirii, pe latura vestică pare incompletă, fracționată și nu favorizează deplasările pietonale, neexistând atractori la nivel pietonal - 2 dintre imobile nu dispun de fațadă finalizată, în pofida faptului că sunt parțial funcționale.

Studiul de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile existente în zona de studiu

La nivelul zonei de studiu extinsă, întâlnim atât funcțiuni complementare locuirii, ce prezintă importanță strict la nivelul cartierului (comerț en-detail, școli, grădinițe, licee, biserici, saloane de înfrumusețare), dar și la nivelul orașului, policlinici, sau supermarketuri (Lidl, Kaufland, Jisk), dar și Piețe alimentare - Piața Sălăjanca.

Ca urmare a determinării populației existente, studiul se concentrează pe cartarea dotărilor prezente atât în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal, cât și în proximitatea ei, stabilind zonele de deservire pentru fiecare dotare în parte, cât și capacitatea și accesibilitatea acestora.

Analizând situația existentă și luând în considerare atât capacitatea (acolo unde este cazul), cât și aria de deservire, putem evalua dacă accesul la diferitele dotări de proximitate este suficient pentru aria de studiu respectivă. Astfel, pentru dotările ce țin de educație, evaluarea se va face în funcție de ambii parametri (capacitatea - parametrul 1 și raza de deservire - parametrul 2), în timp ce pentru majoritatea dotărilor evaluarea se va face numai în funcție de raza de deservire.

SINTEZA DOTĂRILOR EXISTENTE ÎN ZONA DE ANALIZĂ RAPORTATE LA POPULAȚIA EXISTENTĂ

categorie funcțională	tipologie	nr. unități	capacitate totală	nr. de locuri necesare, raportate la populația din zona de studiu	rază de servire per unitate (m)	zone ce nu sunt servite/zone ce sunt slab servite
sănătate	Spital	-	lipsă date	-	nenormată	nu este cazul
sănătate	clinică	3	lipsă date	-	nenormată	nu este cazul
sănătate	farmacie	12	-	-	500	nu este cazul
educație	creșă	0	-	26	500	Zona 1,2,3
educație	grădiniță	6	429 locuri	43	500	nu este cazul
educație	școală	3	- 1250 locuri - clasele I-VIII	234	1000	nu este cazul
educație	liceu	2	432 locuri	131	1000	nu este cazul
comerț	alimentar (unități mici și medii)	Peste 10 unități	-	-	400	nu este cazul
comerț	nealimentar (unități mici și medii)	Peste 10 unități	-	-	400	nu este cazul
comerț	hipermarket	1	-	-	nenormată	nu este cazul
servicii	unități mici și medii	Peste 10 unități	-	-		nu este cazul

Raportându-ne la tabelul de mai sus, putem observa faptul că nu există disfuncții privind capacitatea dotărilor educaționale care este necesar a deservii cele trei zone de locuire colectivă, iar dotarea zonelor cu unități sanitare, comerciale sau de servicii este de asemenea una echilibrată și care deservește în totalitate aceste zone. Singura excepție fiind cea a creșelor, în vecinătate și nici în zona de studiu nu există creșe.

Studiul privind statutul juridic și circulația terenurilor

Terenurile pe care se intenționează realizarea investiției au o suprafață cumulată de 35 ha. Situația existentă redă aproximativ 80 imobile intabulate în baza de date Eterra, o parte ocupate de construcții având funcțiunea de locuire, echipamente publice, respectiv o parte fără construcții, în prezent ocupate de vegetație spontană. Situația imobilelor fără actualizare redă un număr de 10 imobile, judecând după imobilele cuprinse în planul de imobile intabulate din baza de date Eterra. Astfel, se poate observa faptul că în principal imobilele de locuire colectivă sunt imobilele fără actualizare cadastrale. Terenurile intabulate, conform extraselor de carte funciară actualizate, au fie categoria de folosință curți construcții fie fânață, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice fie sunt aflate în domeniu privat administrat de municipiul Baia Mare sau în domeniul public al Statului Român.

Studiul privind infrastructura edilitară

În zona de studiu PUZ au fost identificate rețele de alimentare cu apă sau canalizare, alimentare cu gaze, electricitate și telecomunicații din documentațiile transmise de operatorii locali de utilități și de Primăria Municipiului Baia Mare.

Alimentarea cu apă

Sistemul de alimentare cu apă potabilă din Municipiul Baia Mare cuprinde un singur sistem centralizat alimentat în totalitate din sursa de suprafață Runcu-Firiza. Există două stații de tratare a apei în funcțiune: Uzina de apă cu o capacitate de 950 l/s și microuzina cu o capacitate de 15 l/s care deservește zona din amonte de cartierul Ferneziu. Cu excepția cartierului Ferneziu, toată apa tratată curge gravitațional în sistemul de alimentare prin rezervoarele amplasate la Uzina de tratare a apei și pe strada Grivița. Conform planului de rețele edilitare, că o serie de tronsoane de străzi în special pe strada Oituz unde nu sunt prezente rețele de alimentare cu apă, fapt ce conduce la costuri majore pentru noii investitori din acele zone, în cazul edificării imobilelor.

Canalizare și epurare

- Conform planului de rețele edilitare, că o serie de tronsoane de străzi în special pe strada Oituz unde nu sunt prezente rețele de canalizare fapt ce conduce la costuri majore pentru noii investitori din acele zone, în cazul edificării imobilelor.

Alimentare cu energie termică

Sistemele de bază în alimentarea cu căldură ale Municipiului Baia Mare, în prezent, sunt următoarele:

- prin centrale termice cu caracter individual aparținând diferitelor persoane fizice sau juridice și care deservește locuințe sau sedii individuale;

- local cu sobe cu gaze naturale sau lemn, cărbune, ș.a.

În zona de studiu nu există alimentare cu energie termică a consumatorilor existenți.

Alimentarea cu energie electrică

Analizând amplasamentele, puterea și legăturile instalațiilor de transport și distribuție de înaltă și foarte înaltă tensiune se poate aprecia ca alimentarea cu energie electrică a municipiului Baia Mare este relativ bună și suficient de sigură. În momentul actual nu se pune problema unui deficit de putere, mai ales dacă se are în vedere și diminuarea activității economice în unitățile industriale energetice. În ceea ce privește interacționarea între rețelele electrice și celelalte unități ale municipalității nu sunt disfuncționalități majore. Nu sunt disfuncționalități în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Din datele existente la nivelul bazei de date statistice Tempo Online (INSSE) rezultă faptul că lungimea totală a conductelor de distribuție a gazelor la nivelul Municipiului Baia Mare în anul 2019 era de 291 km, în creștere cu 5,8%. Cantitatea de gaze naturale distribuită la nivelul Municipiului Baia Mare în anul 2019 a fost de 59745 mii mc, din care 40401 mii mc pentru uz casnic (68%). Față de anul 2015 s-a înregistrat o scădere a consumului cu 3% în rândul consumatorilor casnici și cu 8% a consumului industrial.

În zona studiată din prezentul PUZ există rețea de distribuție de gaze naturale de- a lungul străzii Rachetei, bd. Republicii, bd. Traian, str. Hortensiei, bd. Unirii. Conform planului de rețele edilitare, că o serie de tronsoane de străzi în special pe strada Oituz unde nu sunt prezente rețele de alimentare cu gaze fapt ce conduce la costuri majore pentru noii investitori din acele zone, în cazul edificării imobilelor.

Telecomunicații

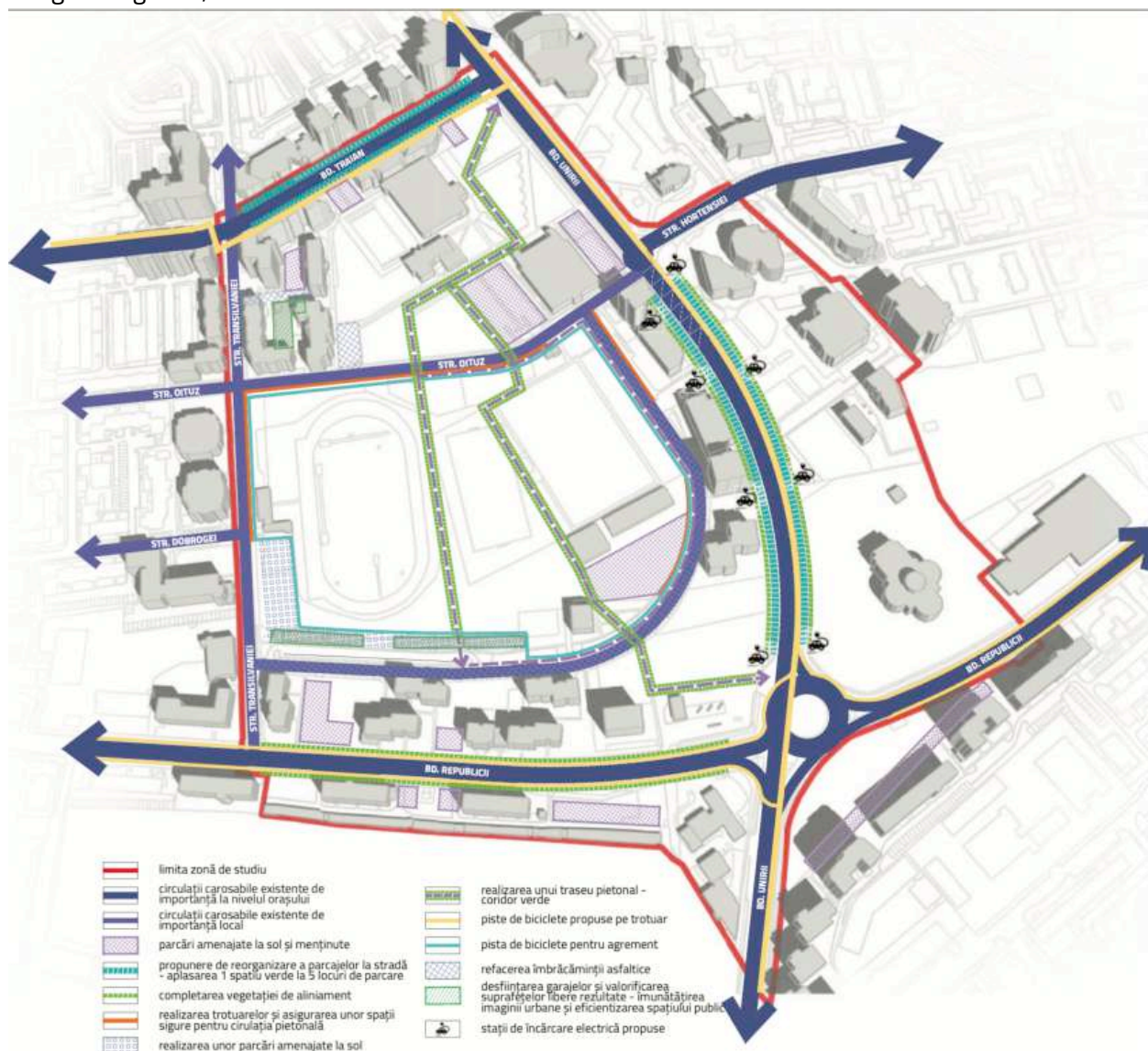
Rețeaua de comunicații ce deservește abonații din teritoriului studiat este de tip aerian, pozată pe stâlpii din beton ai rețelei de iluminat public și este echipată cu cabluri distribuite pe arterele de circulație și în interiorul zonei industriale. De asemenea, sunt prezente și mici tronsoane de rețea subterană. Nu sunt disfuncționalități în zonă.

Studiul de circulații și transporturi

Se constată următoarele disfuncționalități:

- Infrastructura de circulații nu este prietenoasă cu pietonii sau cu bicicliștii; Străzile din interiorul zonei de studiu au un flux pietonal îngreunat din cauza inexistenței trotuarelor pe anumite porțiuni, dar și din cauza faptului că insuficiența locurilor de parcare care să acopere necesarul zonei, conduce la ocuparea trotuarelor cu parcuri parazitare-exemplu strada Oituz, strada Transilvaniei, strada Rachetei;

- Zona destinată activităților sportive nu dispune de o circulație pietonală între cele două terenuri respectiv cel de rugby și stadionul de atletism;
- Zona nu dispune de suficiente parcări pentru a acoperi necesarul zonei de locuire, motiv pentru care apar parcările spontane pe terenurile virane, spațiile cu destinație de spațiu verde dintre blocuri pe vegetația de aliniament de pe strada Transilvaniei;
- Străzile care deservesc zona de locuire sunt sub-gabaritate și nu permit o irigare coerentă a zonei, cum este cazul bd. Traian;
- În interiorul zonei rezidențiale, precum pe strada Rachetei spațiile ce ar fi putut fi destinate locurilor de joacă sau spațiilor verzi sunt ocupate de garaje ce sunt utilizate pe post de garaje ce creează o imagine negativă;



- În interiorul cartierului de locuire colectivă, există suprafețe considerabile ocupate de garaje cu o imagine urbană precară utilizate predominant ca depozități - utilizând terenul complet ineficient și afectând accesibilitatea;
- Terenurile din proximitatea stadionului sunt sub-utilizate și folosite ca parcare spontană - o parte neamenajată;
- La ore de vârf se remarcă trafic îngreunat pe bd.Traian, respectiv în cadrul zonelor din proximitatea intersecțiilor principale de la nivelul zonei de studiu - sensuri giratorii
- Nu există infrastructură velo;
- Zona de studiu este bine conectată cu celelalte zone ale Municipiului Baia Mare prin 3 linii de autobuz: 8, 40, 54.
- Din punct de vedere al calității structurii carosabile, străzile de categoria III asfaltate respectiv strada Rachetei, precum și aleile din zona de locuințe colective de la nord de stadionul de atletism sunt într-o stare degradată.

Se propun următoarele direcții de acțiune:

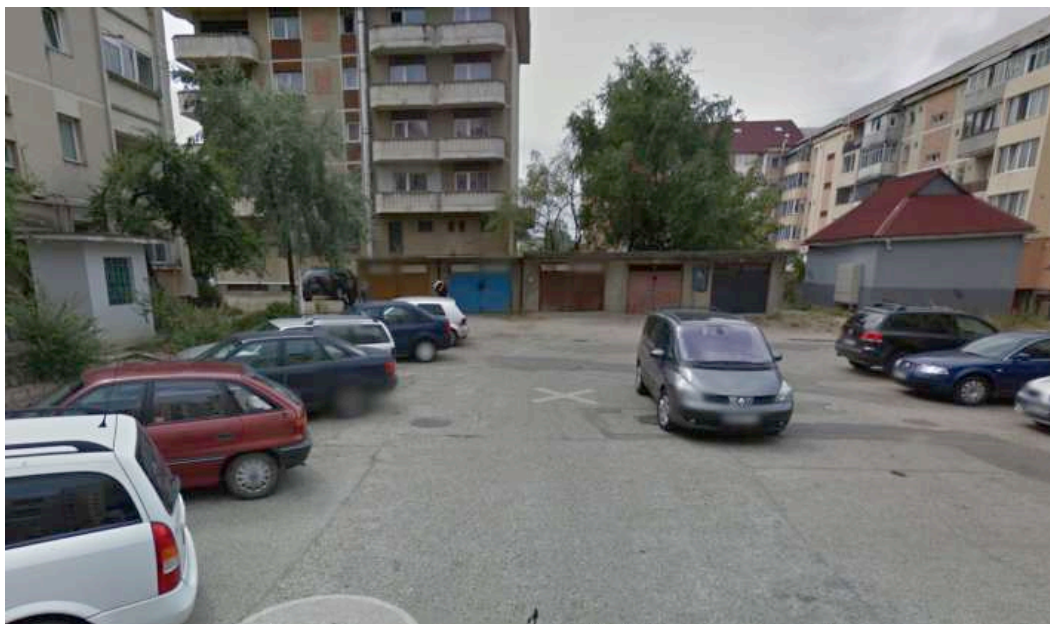
- Se va avea în vedere creșterea calității experienței pietonale prin realizarea trotuarelor și asigurarea unor spații sigure pe strada Oituz, strada Transilvaniei, respectiv strada Rachetei;
- Planul Urbanistic Zonal va avea la bază un studiu de fundamentare privind sistematizarea, organizarea circulațiilor, inclusiv cu componentă de trafic - cu soluții tehnice punctuale de viabilizare a accesului auto, velo și pietonal;
- Se vor avea în vedere soluții de lărgire și sistematizare a străzilor sub-gabaritate în sistem shared-space, cu limitarea vitezei la 30km /oră și îmbrăcăminte user-friendly;
- Este necesară realizarea unei străpungeri pietonale între stadion respectiv terenul de rugby ce se continuă până la bd. Traian- un traseu pietonal coridor verde;
- Regabaritarea străzii Oituz pentru a admite o circulație pietonală extinsă;
- Se propune demolarea garajelor existente și realizarea unor pachete de parcaje și spații de depozitare multi-etajate, astfel eliberând spațiul public pentru activități cu interes și utilizare publică;
- Se propune realizarea de parări pe terenurile virane din vecinătatea stadionului și a terenurilor de rugby;
- Se propune realizarea unei piste velo cvasi-circulare pentru agrement - destinată copiilor și familiilor- bd Unirii, bd. Traian, strada Republicii;
- Se propune interzicerea parcajelor spontane pe spații verzi (împrejmuiri cu bolarzi, sistematizare coerentă);
- Realizarea unor trasee pietonale amenajate corespunzător, cu o imagine urbană competitivă (în urma unui proiect de public space design) care să conecteze funcțiunile sportive și echipamentele publice și care pot fi mobilate și echipate cu diverse spații (umbrare, locuri pentru odihnă);
- Se propune construirea de stații de încărcare electrice de-a lungul bd. Unirii;
- Se propune reorganizarea parcărilor realizate în spic de-a lungul bd. Unirii, respectiv Traian prin introducerea unui spațiu verde la 5 locuri de parcare;

- Prin PMUD se va propune sistematizarea bd.Republicii, bd. Unirii a aleilor și a parcărilor;
- Prin PMUD se propune crearea unui serviciu de închiriere biciclete în regim self-service (bike-sharing) pentru fiecare cartier- dezvoltarea unei rețele de închiriere biciclete;
- Se propune completarea vegetației de aliniament pe strada Republicii, respectiv bd. Unirii.

Studiul amenajare spații verzi

Se remarcă următoarele disfuncționalități:

- Spațiile verzi existente în municipiul Baia Mare sunt numeroase, însă acestea nu sunt conectate între ele.
- Zona care a generat PUZ dispune de o serie de spații neamenajate ce ar putea fi constituite pentru loisir.
- În ciuda faptului că la nivelul zonei de studiu există o serie de spații verzi aferente dotărilor publice, lipsa unei unități în amenajarea acestora, conduce către o zonă destructurată.
- Lipsa reperelor vegetale la nivelul zonei constituie o problemă, atât din punctul de vedere al design-ului urban, cât și în ceea ce privește orientarea traficului pietonal.
- Spațiile verzi adiacente locuințelor colective pot constitui rezerve importante de spații plantate, însă situația actuală a lor este una deficitară - acestea sunt, în general, spații neamenajate corespunzător, insalubre, și deseori sunt utilizate ca locuri de parcare pentru autoturisme (Figura 6).
- De-a lungul străzilor și bulevardelor din cadrul zonei de studiu, vegetația de aliniament lipsește pe a locuri.
- În cadrul zonei de studiu nu a fost identificat decât un spațiu de joacă pentru copii, fiind necesară amenajarea mai multor astfel de spații



Situația spațiilor verzi adiacente locuințelor colective

Propunerile de eliminare a disfuncționalităților au în vedere:

- Pentru a răspunde nevoilor populației locale, se propune amenajarea spațiilor verzi în zonă .
- Este necesară valorificarea publică a promenadei de a lungul bulevardelor prin amenajări verzi conectate cu scuarurile aferente echipamentelor publice;
- Se recomandă extinderea spațiului verde către terenurile neamenajate din proximitatea Stadionului de atletism care se deschide către oraș și redarea/eliberarea spațiului public aferent prin reorganizarea de parcaje multietajate, precum și dispunerea de echipamente conexe și de alimentație publică în relație cu zona sportivă;
- Se recomandă semnalizarea punctelor de interes prin intermediul unor repere (care, eventual, pot fi repere vegetale de cromatică/ masă/ siluetă).
- Se recomandă conectarea spațiilor verzi din zona de studiu cu alte spații verzi, pentru includerea lor în sistemul de spații verzi al orașului.
- Se recomandă suplimentarea vegetației de aliniament, atât pe străzile din zona care a generat PUZ, cât și pe străzile adiacente, care vor conecta zona cu spațiile verzi existente de tip scuar/ grădină urbană/ parc urban.- bd. Unirii, bd.Traian, str. Republicii.
- Este necesară reabilitarea spațiilor verzi adiacente locuințelor colective din nordul stadionului.
- Se recomandă suplimentarea esențelor vegetale rezistente și în sezonul rece, pentru animarea spațiilor de-a lungul întregului an.
- Se recomandă amenajarea unui spațiu de joacă pentru copii la nord de accesul din strada Transilvaniei către stadionul de atletism.
- În cadrul zonei de studiu precum și în zona din proximitatea acesteia se recomandă realizarea unui traseu ce conectează echipamentele sportive- stadionul de atletism - teren Fotbal- teren de tenis, precum și realizarea unui coridor verde ce va conecta spațiile verzi principale.

Având în vedere situația actuală a spațiilor verzi din interiorul și din proximitatea zonei care a generat Planul Urbanistic Zonal, se remarcă necesitatea amenajarea spațiilor plantate existente într-un sistem integrat. Spațiile verzi adiacente locuințelor colective pot reprezenta o resursă importantă de spații plantate, însă, momentan, acestea sunt neamenajate corespunzător. Este necesară reabilitarea acestor spații plantate, atât pentru o mai bună deservire a locuitorilor zonei, cât și pentru îmbunătățirea design-ului urban.

Prin proiectul propus, se urmărește amenajarea spațiilor verzi și valorificarea celor existente. Totodată, se urmărește îmbunătățirea situației actuale a design-ului urban, prin diversificarea esențelor vegetale, astfel încât acestea să completeze sau să contureze spațiile publice existente.

Studiul de fundamentare privind protecția mediului

Din punct de vedere al provocărilor de mediu nu se înregistrează disfuncționalități majore în cadrul zonei de studiu P.U.Z. Principalele aspecte cu impact asupra acestora sunt calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, infrastructura de circulații carosabilă și starea fondului construit. Din această cauză nu se atinge o eficiență maximă posibilă în cazul transportului de **apă și apă uzată sau de electricitate**, existând **pierderi în rețea cauzate de porțiuni învechite sau degradate ale rețelelor**.

Starea construcțiilor realizate în perioada socialistă nu oferă un grad suficient de izolare termică, conform standardelor actuale. Prin urmare, costurile de încălzire pe timpul iernii și de răcire pe timpul verii sunt mai ridicate decât în cazul unor construcții realizate în prezent. Din acest punct de vedere, există un consum de resurse (gaze și electricitate), care poate fi redus și implicit și confortul locuirii poate fi ridicat prin creșterea gradului de eficiență energetică a locuințelor.

Degradarea suprafeței de rulare a străzilor conduce la valori de poluare cu noxe mai ridicate întrucât timpul de deplasare se reduce, iar timpul petrecut într-o anumită zonă crește. Prin urmare, reabilitarea străzilor, este nu doar o necesitate pentru o deplasare mai facilă, dar are implicații și în calitatea aerului. Mai mult decât atât, **zgomotul produs de autovehicule la trecerea pe o suprafață de rulare cu gropi, crăpături sau denivelări este mai ridicat**. Astfel, nivelul de confort în locuințele adiacente și în spațiul public este unul mai redus.

Conform hărților de zgomot întocmite la nivelul municipiului Baia Mare, zona bd. Republicii, bd. Unirii, bd. Traian și str. Transilvaniei, ce delimitează zona analizată prin P.U.Z. se înregistrează depășiri cu până la 5 dB(A) ale nivelului de zgomot admis, atât pe timp de zi, cât și pe timp de noapte. Implicit, contribuie și la poluarea aerului.

Studiul cu caracter consultativ-opțiunile populației

Cele mai apreciate calități ale zonei se raportează la poziția în cadrul orașului, fiind o zonă centrală, și la oferta variată de dotări sportive, dar care necesită modernizări. De asemenea este apreciată densitatea redusă de construcții, panorama deschisă spre munți și abundența de spații verzi.

Gabaritul străzilor și traficul rutier neaglomerat sunt considerate calități ale zonei, locuitorii percepând-o ca o zonă liniștită și aerisită.

Ca dotări suplimentare necesare sunt considerate modernizarea tuturor echipamentelor sportive (sala de sport, teren atletism, teren rugby, bazine de înot) și chiar înființarea unor noi (teren tenis, teren baschet, skate park etc), dar și suplimentarea acestora cu dotări aferente (toaile, vestiare, alimentație publică, parcări) și aparate de sport outdoor.

Zona nu este benefică pentru plimbări deoarece peisajul și construcțiile din zonă nu oferă o imagine atractivă și de aceea este necesară reabilitarea construcțiilor și a spațiilor publice. A fost punctat și faptul că trebuie gestionată problema oamenilor fără adăpost și a celor care consumă substanțe interzise și supravegherea video a zonei pentru creșterea siguranței.

În ce privește infrastructura rutieră, trebuie amenajate mai multe parcări și facilitarea accesului cu mijloace de transport în comun.

Respondenții își orientează nemulțumirile către spațiul public deficitar, ca priorități de investiții în zonă fiind punctate modernizarea tuturor echipamentelor sportive existente în zonă, reabilitarea bazinului descoperit de înot al Complexului Sportiv Național "Lascăr Pană" și amenajarea de piste pentru bicicliști. De asemenea respondenții consideră că ar trebui intervenit și în reabilitarea fondului construit, oferirea de noi spații locative și amenajarea spațiilor publice existente cu mobilier urban.

Studiul privind evoluția socio-demografică

Raportat la sectorul socio-demografic, principalele tendințele întâlnite la nivelul Municipiului Baia Mare sunt:

- (1) Scăderea continuă a populației rezidente
- (2) Creșterea ratei dependenței demografice.

Proiectul în cauză răspunde direct la problemele sociale și demografice cu care se confruntă municipiul, cu toate acestea, el **contribuie la creșterea calității vieții și a atractivității orașului**, atât pentru băimăreni, cât și pentru turiști, răspunzând **obiectivelor sectoriale: O1 - Turism și atractivitate urbană ZUF inteligentă și atractivă, cu o imagine reprezentativă și autentică și O4 - Calitatea vieții ridicată - ZUF identitar, competitiv, cu un cadru de viață sustenabil, spații urbane de calitate și servicii publice performante**, conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană Baia Mare 2030.

Principalele disfuncționalități ce caracterizează zona sunt **strâns legate de lipsa valorificării patrimoniului natural, precum și fondul construit aflat în degradare, reprezentat de echipamentele publice** prezent la nivelul sitului:

- Zona de studiu este traversată de circulații perimetrare marcate numai tangențial, restul arealului fiind greu accesibil, în lipsa unor trasee marcate care să treacă printre cele două echipamente sportive majore- Stadionul de atletism și terenul de rugby;
- Lipsa infrastructurii turistice organizate (structuri de primire, unități de alimentație publică etc.) la nivelul sitului - în proximitatea echipamentelor sportive;
- Zona care a generat PUZ dispune de un patrimoniu natural deosebit, fiind acoperită în proporție de aproximativ 40% de spații verzi și scuaruri. Cu toate acestea, elementele naturale nu sunt valorificate prin amenajări de agrement sau de loisir;
- Fondul construit este în stare de degradare și din cauza problemele de administrare ale imobilelor nu s-a putut interveni la timp asupra clădirilor.

Principalele disfuncționalități ce caracterizează zona sunt **strâns legate de lipsa valorificării patrimoniului natural, precum și fondul construit aflat în degradare, reprezentat de echipamentele publice** prezent la nivelul sitului:

- Zona de studiu este traversată de circulații perimetrare marcate numai tangențial, restul arealului fiind greu accesibil, în lipsa unor trasee marcate care să treacă printre cele două echipamente sportive majore- Stadionul de atletism și terenul de rugby;
- Lipsa infrastructurii turistice organizate (structuri de primire, unități de alimentație publică etc.) la nivelul sitului - în proximitatea echipamentelor sportive;
- Zona care a generat PUZ dispune de un patrimoniu natural deosebit, fiind acoperită în proporție de aproximativ 40% de spații verzi și scuaruri. Cu toate acestea, elementele naturale nu sunt valorificate prin amenajări de agrement sau de loisir;
- Fondul construit este în stare de degradare și din cauza problemele de administrare ale imobilelor nu s-a putut interveni la timp asupra clădirilor.

Propuneri

Terenurile pe care se intenționează realizarea investiției P.U.Z. au o suprafață cumulată de aproximativ 35 ha și se intenționează revitalizarea, regenerarea și reconfigurarea zonei. Se impune stabilirea, delimitarea și caracterizarea zonelor pe tipuri de funcțiuni, întocmirea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru zona stabilită și întocmirea Planului de măsuri privind conservarea și reabilitarea zonelor construite. Totodată, zonele existente destinate locuirii colective necesită intervenții de reabilitare, la nivelul fondului construit și, la fel de important, la nivelul spațiului public, pentru a conferi zonei atractivitate și calitate a locuirii. De asemenea, realizarea documentației de urbanism propune protejarea valorilor culturale-istorice locale, congruent cu aspirația de destinație turistică a orașului.

Studiul economic

Printre disfuncționalități putem enumera:

- Fiind o zonă cu caracter de centralitate, sunt prezente dotări publice de interes județean, însă nu este valorificată vecinătatea față de Stadionul de atletism și relația acestuia cu zonele sportive din jur;
- Existența a numeroase terenuri virane contribuie la crearea unei imagini nefaste a zonei, dar și scade atractivitatea acesteia față de noi investiții;
- Fondul construit fiind în continuă degradare conduce la crearea unui context neatractiv pentru vizitatori, dar și pentru localnici și deci la diminuare serviciilor utilizate de către aceștia în zona de studiu;
- Echipamentele publice atât cele sportive, cât și cele publice nu beneficiază de vizibilitate la nivelul mass media, iar faptul că sunt într-o stare deplorabilă nu contribuie la imaginea acestora;
- Casa Tineretului, a fost inițial denumită Casa de Cultură a Tineretului, a reprezentat ultima clădire ridicată înainte de 1989 pe Bd Unirii și avea ca utilitate desfășurarea de evenimente culturale, însă aceasta datorită unor probleme juridice ce privesc administrarea acesteia a fost lăsată în paragină.

Printre propuneri putem identifica:

Nevoia de dezvoltare coerentă conduce la completarea frontului cu o inserție mixtă - locuire și birouri - de a lungul bd. Unirii.

Un alt aspect este determinat de necesitatea diversității echipamentelor publice în proximitatea stadionului de atletism, precum și nevoia de a conferi o imagine urbană coerentă ce are în prim plan activitățile sportive și propune integrarea acestora în cadrul unor coridoare verzi. Astfel este necesară completarea utilizărilor admise la nivelul zonei prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. în vigoare, ținând seama de caracterul zonei și tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei. Noile intervenții vor fi controlate prin generarea unui Ghid de intervenție.

Stadionul de atletism împreună cu terenul de rugby și incinta acestuia funcționează ca o insulă izolată, cu un singur acces din zona de Vest de pe strada Transilvaniei, izolată de țesuturile proxime. Totodată, terenurile din jurul acestora sunt sub-utilizate și folosite ca parcare - neamenajată pentru o „mare” de mașini sau sunt reprezentate de terenuri virane cu vegetație spontană. Propunem amenajarea spațiului verde și crearea unui coridor verde-pietonal care să conecteze dotările sportive și totodată realizarea unui regulament care invită la investiții coerente (parcaj multi-etajat, noi construcții conexe activității, cât și dotări/servicii suport (cazare, alimentație publică) aferente echipamentelor sportive. Conceptul invită la redescoperirea elementului verde care ghidează noile parcursurile velo și pietonale către echipamentele sportive- grădini urbane vii, cu noi dotări publice de folosință locală, prin intervenții de acupunctură locală - înlocuind depozitățile improvizate în garaje, cu spații comunitare de uz comun nou constituite. Se propune, de asemenea, reabilitarea și regenerarea fondului construit. Totodată, echipamentele publice și activitățile de petrecere a timpului pe care le angrenează, sunt un plus pentru dezvoltarea turismului în această zonă.

Studiul privind evoluția pieței imobiliare

Municipiul Baia Mare cunoaște o creștere exponențială în ultimii 20 ani a numărului de locuințe, din anii 2000 până la finalul anului 2019 numărul unităților locative (locuințe individuale și colective), numărul acestora crescând cu 11,17%, în două decenii, conform datelor I.N.S.E.E.

Piața imobiliară din Municipiul Baia Mare este caracterizată în ultimele două decenii de o creștere constantă a numărului de locuințe pe an, neexistând perioade de stagnare, în perioada de criză imobiliară numărul construcțiilor rezidențiale, dar și autorizațiile de construire emise, fiind cu procente similare perioadei de boom-imobiliar.

Se poate observa cum zona ce a generat prezentul studiu, este caracterizată de o mixitate funcțională accentuată. Pe strada Rachetei, respectiv strada Oituz există rezerve de teren intravilan, completate cu o infrastructură rutieră eficientă, dar și de transport public. În plus, prețul terenurilor este mai mic față de alte terenuri încadrate în aceeași categorie din zona fiscală A (maxim înregistrat în zonă - 390 lei/mp, prețul terenurilor în zona fiscală - 470 lei/mp) ceea ce poate reprezenta un avantaj pentru dezvoltările imobiliare.

Zona care a generat P.U.Z.-ul, ce se evidențiază prin caracterul pronunțat de centralitate dat de concentrarea de echipamente publice și mixitate funcțională, precum și echipamente sportive datorită proximității unui element natural major Parcul Central, precum și în proximitatea a două axe majore la nivelul orașului bd. Traian, bd. Unirii, ce prezintă un potențial economic în prezent nevalorificat.

Prezența Stadionului de Atletism și a terenului de rugby- ca element polarizator - poate genera conversia funcțională a vecinătăților în servicii conexe acestora - structuri de cazare, alimentație publică, promenade care să conecteze dotările cu caracter sportiv. De asemenea, prețurile cu care sunt cotate terenurile virane de construire din această zonă a orașului cunosc valori medii spre ridicate ceea ce conferă un atu în atragerea de investiții imobiliare diverse în aceste areale.

De asemenea, revitalizarea bulevardelor Traian și Unirii, precum și realizarea coridorului verde pietonal, ca esplanadă va crește interesul pentru această zonă din punct de vedere al frecventării spațiului public, dar și de construire a sectorului rezidențial.

Creșterea interesului pentru investiții imobiliare în Municipiul Baia Mare, odată cu dezvoltare economică a ultimilor 10 ani denotă o piață economică dinamică, iar arealul studiat, printr-un proces de regenerare și revitalizare, se poate constitui ca un pol economic competitiv.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Conform **P.U.G. Municipiul Baia Mare**, aprobat cu H.C.L. 349/1999 prelungit prin H.C.L. 605/2015 și 637/2018, teritoriul ce face obiectul PUZ se află în intravilan, având categoria de folosință -curții construcții, respectiv fâneață, având următoarele utilizări admise:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte

POT maxim = 80%

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4 (nr. maxim de niveluri = 5)

CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5 și peste (peste 6 niveluri)

CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

POT maxim = 85% cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

L5 - subzona locuințelor colective medii și mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim P+4,8 = 20%

POT maxim P+3,4 = 30%

CUT maxim P+4,8 = 1,0 mp ADC/mp teren

CUT maxim P+3,4 = 0,8 mp ADC/mp teren

V3b - complexe și baze sportive

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

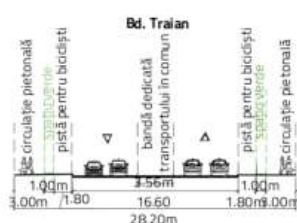
3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin extinderea spațiului verde către terenurile neamenajate din proximitatea Stadionului de atletism care se deschide către oraș și redarea/eliberarea spațiului public aferent prin reorganizarea de parcaje multietajate, precum și dispunerea de echipamente conexe și de alimentație publică în relație cu zona sportivă. De asemenea, se recomandă conectarea spațiilor verzi din zona de studiu cu alte spații verzi, pentru includerea lor în sistemul de spații verzi ale orașului. Astfel, în cadrul zonei de studiu precum și în zona din proximitatea acesteia se va realiza un traseu ce conectează echipamentele sportive- stadionul de atletism - teren Fotbal- teren de tenis, precum și realizarea unui coridor verde ce va conecta spațiile verzi principale.

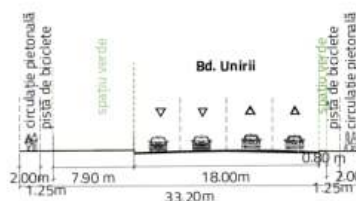
Se va asigura o suprafață de spațiu verde cu rol ambiental și de ameliorare a microclimatului local precum și plantarea de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca vegetație de aliniament.

3.4. Modernizarea circulației

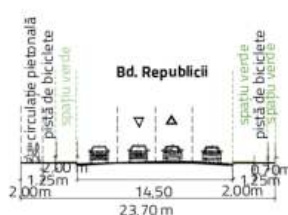
Se prevede lărgirea gabaritului bd. Traian de la o bandă pe sens la două benzi pe sens însumând 16,60 m, cu o bandă dedicată transportului în comun pe axul străzii de 3,60 m. De asemenea, se va avea în vedere creșterea calității experienței pietonale prin realizarea trotuarelor și asigurarea unor spații sigure pe strada Oituz, strada Transilvaniei, respectiv strada Rachetei. Se propune reorganizarea parcărilor realizate în spic de-a lungul bd. Unirii, respectiv Traian prin introducerea unui spațiu verde la 5 locuri de parcare:



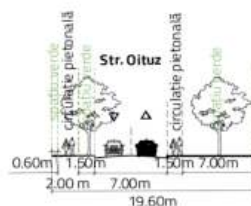
**Secțiune AA' - Profil propus
Bd. Traian
tronson Bd. Unirii - Str. Transilvaniei**



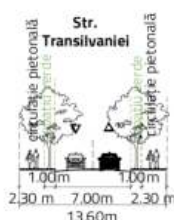
**Secțiune BB' - Profil propus
Bd. Unirii
tronson Bd. Traian - Str. Hortensiei**



**Secțiune CC' - Profil propus
Bd. Republicii
tronson Bd. Unirii - str. Transilvaniei**



**Secțiune DD' - Profil propus
Str. Oituz
tronson Bd. Unirii - str. Transilvaniei**



**Secțiune EE' - Profil propus
Str. Transilvaniei
tronson Bd. Traian - Str. Oituz**

sursă: prelucrare autor

Din punct de vedere al traseelor velo, se propune extinderea rețelei pistelor de biciclete de la nivel municipal, pe bd. Unirii, Republicii, Traian cu o bandă de 1,25 m pentru un sens de circulație pe fiecare parte a carosabilului. Totodată, se vor dispune două rasteluri de biciclete self service de-a lungul Bd. Unirii.

Din punct de vedere al parcajelor, se propune interzicerea parcajelor spontane pe spații verzi (împrejmuiți cu bolarzi, sistematizare coerentă), pe străzile Oituz, Transilvaniei, Rachetei, precum și demolarea garajelor existente pe str. Rachetei, respectiv în cadrul ansamblurilor de locuințe colective de pe bd. Traian și realizarea unor pachete de parcaje și spații de depozitare multietajate- Smart Parking în vecinătatea stadionului, precum și amenajarea spațiilor de parcare în locul garajelor de pe strada Rachetei.

Din punct de vedere al aleilor pietonale se v-a realiza un coridor pietonal verde între stadion respectiv terenul de rugby ce se continuă până pe bd. Traian, respectiv de-a lungul străzilor Oituz, Rachetei, Transilvaniei. Aceste trasee pietonale amenajate corespunzător, cu o imagine urbană competitivă (în urma unui proiect de public space design) vor conecta funcțiunile sportive și echipamentele publice și care pot fi mobilate și echipate cu diverse spații (umbrare, locuri pentru odihnă). De asemenea se va completa vegetația de aliniament, pe toate arterele din cadrul zonei de studiu și se vor amenaja alei pietonale pe str. Transilvaniei, Rachetei, Oituz.

Din punct de vedere al stațiilor de încărcare electrice pentru autoturisme, se propune realizarea a 4 de-a lungul bd. Unirii.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Utilizarea funcțională

Prezentul P.U.Z. propune următoarele UTR-uri:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte (conform P.U.G. Baia Mare)

POT max = 80%

CUT max = 2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4 (nr. maxim de niveluri = 5)

2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5 și peste (peste 6 niveluri)

RH max = nu se impun restricții de înălțime

CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu (se păstrează conform existent)

POT max = 50%

CUT max = 2 mp ADC/mp teren

RH max = P+3

H max = 17 m la atic/cornișă

CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+15

POT max = 60%

CUT max = 3 mp ADC/mp teren pentru P+10

RH max = S/D+P+10

H max = 40 m la atic

Accent de înălțime/parcele de colț: S/D+P+15: POT max = 60%, CUT max = 4 mp ADC/mp teren, H max = 60 m la atic, *proiecția la sol a clădirii care depășește S/D+P+4 este 30%, care depășește S/D+P+8 este 20%

CM1b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+8

POT max = 60%

CUT max = 3 mp ADC/mp teren

RH max = S/D+P+7+8Er

H max = 30 metri măsurat la parapet etaj neretras/ 34 metri atic etaj retras

CM1c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6

POT max = 40%
 CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren
 RH max = S/D+P+6
 H max = 27 m la atic

CM2b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2+3Er

POT max = 40%
 CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren
 RH max = S/D+P+2+3Er
 H max = 14 metri parapet etaj plin/17 metri la atic etaj retras

CM2c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+9

POT max = 50%
 CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren
 RH max = S/D+P+9
 H max = 37 m la atic

Em - subzona echipamentelor publice

POT max = 40%
 CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren
 RH max = S/D+P+2
 H max = 14 m la atic/cornișă

L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Baia Mare)

POT max = 20% pentru P+4, 8
 30% pentru P+3, 4
 CUT max = 1 mp ADC/mp teren pentru P+4, 8
 0,8 mp ADC/mp teren pentru P+3, 4
 RH max = P+8
 H max = 30 m la atic/cornișă

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

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren

RH max = S/D+P

H max = 5 m la atic/cornișă

V3b - complexe și baze sportive (conform P.U.G. Baia Mare)

POT max = conform studiilor de specialitate

CUT max = conform studiilor de specialitate

RH max = conform studiilor de specialitate

V3bm - baze sportive preponderent în aer liber cu grad redus de mineralizare

POT max = 30%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

RH max = S/D+P+3

H max = 15m pentru construcții P+3/ 20m pentru acoperire terenuri de sport cu structuri ușoare provizorii (prelată, corturi, balon etc)

GOT maxim = 60% (minim 40% din suprafață va fi reprezentată de suprafețe nemineralizate)

F - zona activităților de culte

POT max = 20%

CUT max = conform studiilor de specialitate

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

PUZ STADION ATLETISM

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.						
U.T.R.	Suprafață [mp]	Suprafață [%] din total zona de studiu	POT max	CUT max (mp A.D.C./mp teren)	RH max	H max
U.T.R. CA1 conf. P.U.G. Baia Mare	14560	4,2%	80%	2,2 mp adc /mp teren	P+4 (nr. maxim de niveluri = 5)	Nu se impun restricții de înălțime
				2,4 mp adc /mp teren	>=P+5 (peste 6 niveluri)	Nu se impun restricții de înălțime
U.T.R. CM1 conf. existent	2882	0,8%	50%	2 mp adc /mp teren	P+3	17m
U.T.R. CM1a	25281	7,2%	60%	3 mp adc /mp teren	S/D+P+10	40m
			60%	4 mp adc /mp teren	S/D+P+15	60m
U.T.R. CM1b	33491	9,6%	60%	3 mp adc /mp teren	S/D+P+7+8Er	30m parapet etaj neretras/ 34m atic etaj retras
U.T.R. CM1c	5118	1,5%	40%	2,5 mp adc /mp teren	S/D+P+6	27m
U.T.R. CM2b	13617	3,9%	40%	1,5 mp adc /mp teren	S/D+P+2+3Er	14m parapet etaj neretras/ 17m atic etaj retras
U.T.R. CM2c	5883	1,7%	50%	2,5 mp adc /mp teren	Rh min S/D+P+4 Rh max S/D+P+9	37m
U.T.R. Em	7648	2,2%	40%	1,2 mp adc /mp teren	S/D+P+2	14m
U.T.R. L5 conf. P.U.G. Baia Mare	18302	5,2%	20%	1 mp adc /mp teren	P+4,8	30m
			30%	0,8 mp adc /mp teren	P+3,4	16m
U.T.R. V1a	20595	5,9%	10%	0,1 mp adc /mp teren	S/D+P	5m
U.T.R. V3b conf. P.U.G. Baia Mare	21875	6,2%	Conform studiilor de specialitate	Conform studiilor de specialitate	Conform studiilor de specialitate	Conform studiilor de specialitate

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.						
U.T.R V3bm	64076	18,3%	30%	1,2 mp adc /mp teren	S/D+P+3	15m pentru construcții P+3/20m pentru acoperire terenuri de sport cu structuri ușoare provizorii
U.T.R. F conf. P.U.G. Baia Mare	20927	6,0%	20%	Conform studiilor de specialitate	Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.	Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.
CIRCULAȚII	52538	15,0%	-	-	-	-
TOTAL	350376	100,00%				

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona de studiu PUZ au fost identificate rețele de alimentare cu apă sau canalizare, alimentare cu gaze, electricitate și telecomunicații din documentațiile transmise de operatorii locali de utilități și de Primăria Municipiului Baia Mare. În urma obținerii avizelor de la operatorii locali, respectivul studiu va fi completat cu datele necesare.

3.7. Protecția mediului

Provocările de mediu necesită o abordare prin care să se realizeze o gestionare responsabilă a resurselor (de teren, energetice, de apă etc.), astfel încât, activitățile umane localizate în spațiul urbanizat să nu conducă la o epuizare a acestora sau o degradare a calităților lor.

Prin P.U.Z. sunt propuse suprafețe construite care utilizează terenul într-o manieră responsabilă. Astfel, sunt încurajate mineralizarea unor suprafețe minime, strict necesare circulațiilor pietonale și carosabile, cu scopul de a păstra posibilitățile unei infiltrații naturale a apelor meteorice și a reduce pe cât posibil aportul în sistemul colector. Pentru terenurile adiacente spațiilor de circulații și celor de locuințe colective este necesară reabilitarea vegetației, realizarea unor sisteme de irigații care să asigure starea lor naturală și protejarea de parcarile auto și depozitări de deșeuri pe spații verzi. Un aspect important din punct de vedere al vegetației îl va reprezenta asigurarea unui număr crescut de arbori care să aibă un aport în ceea ce privește microclimatul ambiental.

Pentru creșterea calității spațiului public, este necesară sporirea spațiului verde și amenajarea celui existent.

Având în vedere că peisajul este unul dintre elementele care sunt tratate în cadrul evaluărilor de mediu, se recomandă în acest sens ca în regulamentul de urbanism să se aibă în vedere tratarea unitară a zonei prin trasarea unor linii generale în care să se încadreze construcțiile: stabilirea unui stil al imobilelor în

funcție de funcționalitatea zonei, culori permise, împrejurimi, și nu în ultimul rând, asigurarea unui număr suficient de locuri de parcare și stabilirea unor reguli privind parcare autovehiculelor astfel încât să se evite imaginea unor străzi și trotuare ocupate de mașini parcate după bunul plac al fiecăruia.

În vederea reducerii risipei de resurse (gaze, electricitate, apă) se propune creșterea eficienței energetice a construcțiilor existente și realizarea unor construcții noi cu un grad crescut de eficiență. În acest scop se propune anveloparea și reabilitarea blocurilor de locuințe colective, înlocuirea rețelelor de apă și canalizare învechite cu unele noi și extinderea rețelelor în toată zona de studiu P.U.Z.

Pentru diminuarea impactului zgomotului asupra zonei P.U.Z. se recomandă:

- Asfaltarea arterelor de circulație propuse prin P.U.Z. cu materiale fonoabsorbante sau silențioase (poate conduce la reducerea zgomotului cu aproximativ 2 - 3 dB);
- Amenajarea pistelor pentru biciclete în zonă și încurajarea mersului cu bicicleta;
- Amenajarea de spații verzi, plantarea și întreținerea de perdele vegetale de-a lungul căilor de rulare și în raport cu limitele amplasamentului;
- Utilizarea materialelor fonoabsorbante la construcția clădirilor.

Totodată, ulterior emiterii avizului de inițiere, se va realiza un studiu geotehnic al terenului care a generat PUZ pentru a stabili condițiile de construire ale noilor construcții.

Planul Urbanistic Zonal va include o evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv avizul Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente:

- Sala Sporturilor "Lascăr Pană";
- Camera de Comerț și Industrie;
- Casa Tineretului;
- Catedrala "Sfânta Treime";
- Poșta Română;
- Bazin Olimpic de Înot;
- Teren de atletism;
- Teren de rugbi.

Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri domeniul public al statului
- Terenuri proprietate privată a statului
- Terenuri domeniul public al UAT
- Terenuri proprietate privată UAT
- Terenuri proprietate persoane fizice și juridice.

3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă.

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este edificat. Scopul prezentului studiu urbanistic este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări corelate cu documentațiile aprobate în zonă, precum și realizare unui instrument de lucru al autorității locale și pentru specialiștii din domeniul urbanismului, arhitecturii, locuirii culturii și turismului, în vederea elaborării unor proiecte viitoare, care vor constitui suport pentru accesarea de fonduri externe în vederea implementării de proiecte prioritare în următoarele domenii: arhitectură, urbanism, locuire, cultură, turism.

Pe teritoriul care a generat P.U.Z., se intenționează reglementarea intervențiilor asupra construcțiilor și spațiilor publice ce conferă identitate municipiului Baia Mare și protejarea valorilor cultural-istorice locale, congruent cu aspirația de destinație turistică a orașului.

3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare

Planul Urbanistic Zonal va avea următoarele consecințe:

- Se va asigura o circulație carosabilă fluentă perimetral Stadionului de Atletism;
- La nivelul zonelor de locuințe colective se creează premisele reamenajării spațiilor publice pentru socializare și petrecerea timpului liber și pentru creșterea calității locuirii, în ansamblu;
- Se propune realizarea unei zone dedicată infrastructurii pentru sport - terenuri de sport, sală sport care va putea deservi vecinătățile și vizitatorii noii dezvoltări;
- Se propune amenajarea unui spațiu de joacă pentru copii cu deservire locală - minim 500 mp;
- Întreaga zonă a locuințelor colective propuse va beneficia de suprafețe de spațiu verde în procent de minim 20% din suprafața UTR-urilor, ceea ce va contribui la o imagine ambientală calitativă;
- Creșterea valorii imobiliare a zonei prin organizarea spațială a terenurilor, creșterea accesibilității la infrastructură de circulații și de rețele edilitare;
- Crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Baia Mare și generează beneficii în plan economic;
- Construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiul Baia Mare (respectiv taxe și impozite pe clădiri).

3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Conform hotărârea nr. 665/2018 privind stabilirea criteriilor de zonificare și încadrarea străzilor situate în municipiul Baia Mare, în zonele de impozitare delimitate, terenul ce face obiectivul P.U.Z. este încadrat în zona fiscală A.

Costurile aferente investiției vizează:

- realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor intervenții - investitor privat;
- operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere - costuri ale APL și finanțări externe;
- amenajarea spațiilor cu destinație publică, locuri de joacă pentru copii, spațiu verde, zone de socializare și relaxare, parări autovehicule etc. - costuri ale investitorului privat;
- edificarea loturilor private - costuri private ale investitorilor;

șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

PLAN URBANISTIC ZONAL STADION ATLETISM BAI A MARE

VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal STADION ATLETISM BAI A MARE, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Amplasamentul: **Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Municipiul Baia Mare**

Nr contract: **52565/17.12.2021**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	9
CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte	9
CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu	22
CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+15	32
CM1b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+8	45
CM1c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6	58
CM2b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2+3Er	71
CM2c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+9	81
Em - subzona echipamentelor publice	93
L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+4 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale	103
V1a - subzonă parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice	114
V3bm - baze sportive preponderent în aer liber cu grad redus de mineralizare	118
F - zona activităților legate de culte	125
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	133

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Stadion Atletism, Municipiul Baia Mare** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate nr 32/03.09.2020.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Avizul de Oportunitate nr. 5 din 05.04.2022.

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

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

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

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

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

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

În cazul în care se realizează o supanță în cadrul nivelului Parter cu caracter de Mezanin, acesta va fi accesibil doar prin intermediul Parterului și va fi asimilabil Parterului din perspectiva reglementărilor aplicate acestuia, cu obligativitatea respectării indicatorului urbanistic CUT maxim admis.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 12 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte (conform P.U.G. Baia Mare)

POT max = 80%

CUT max = 2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4 (nr. maxim de niveluri = 5)

2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5 și peste (peste 6 niveluri)

RH max = nu se impun restricții de înălțime

CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu (se păstrează conform existent)

POT max = 50%

CUT max = 2 mp ADC/mp teren

RH max = P+3

H max = 17 m la atic/cornișă

CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+15

POT max = 60%

CUT max = 3 mp ADC/mp teren pentru P+10

RH max = S/D+P+10

H max = 40 m la atic

Accent de înălțime/parcele de colț: S/D+P+15: POT max = 60%, CUT max = 4 mp ADC/mp teren, H max = 60 m la atic, *proiecția la sol a clădirii care depășește S/D+P+4 este 30%, care depășește S/D+P+8 este 20%

CM1b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+8

POT max = 60%

CUT max = 3 mp ADC/mp teren

RH max = S/D+P+7+8Er

H max = 30 metri măsurat la parapet etaj neretras/ 34 metri atic etaj retras

CM1c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6

POT max = 40%

CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren

RH max = S/D+P+6

H max = 27 m la atic

CM2b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2+3Er

POT max = 40%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren

RH max = S/D+P+2+3Er

H max = 14 metri parapet etaj plin/17 metri la atic etaj retras

CM2c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+9

POT max = 50%

CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren

RH max = S/D+P+9

H max = 37 m la atic

Em - subzona echipamentelor publice

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

RH max = S/D+P+2

H max = 14 m la atic/cornișă

L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale (conform P.U.G. Baia Mare)

POT max = 20% pentru P+4, 8

30% pentru P+3, 4

CUT max = 1 mp ADC/mp teren pentru P+4, 8

0,8 mp ADC/mp teren pentru P+3, 4

RH max = P+8

H max = 30 m la atic/cornișă

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

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren

RH max = S/D+P

H max = 5 m la atic/cornișă

V3b - complexe și baze sportive (conform P.U.G. Baia Mare)

POT max = conform studiilor de specialitate

CUT max = conform studiilor de specialitate

RH max = conform studiilor de specialitate

V3bm - baze sportive preponderent în aer liber cu grad redus de mineralizare

POT max = 30%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

RH max = $S/D+P+3$

H max = 15m pentru construcții P+3/ 20m pentru acoperire terenuri de sport cu structuri ușoare provizorii (prelată, corturi, balon etc)

GOT maxim = 60% (minim 40% din suprafață va fi reprezentată de suprafețe nemineralizate)

F - zona activităților de culte

POT max = 20%

CUT max = conform studiilor de specialitate

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte

(conform P.U.G. Baia Mare)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE (conform P.U.G. Baia Mare)

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- unele inserții de instituții și servicii publice supramunicipale și municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- bibliotecă-mEDIATECA;
- releu infostructura, posta și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- centre de expoziții, galerii;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere, loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar;
- locuințe cu partiu special pentru profesii libere;
- parcaje multietajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (conform P.U.G. Baia Mare)

- 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;
- unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE (conform P.U.G. Baia Mare)

- orice lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- 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;
- depozitari 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
(conform P.U.G. Baia Mare)**

Se păstrează loturile existente.

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

Pentru celelalte se admit lucrări de construire pentru compartimentare interioară și refațadizare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice propuse se constituie ca aliniament. **Față de aliniamentele față de Parcul Mara/ Parcul Public Central/ alte spații verzi publice se va respecta o retragere minimă de 5 metri.**

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

a- clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu **plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele** de pe laturile opuse ale străzii, dar **nu cu mai puțin de 5 metri**;

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

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

Față de aliniamentul către est al terenului cu numărul cadastral 102681 (numerotat cu litera "a" conform planșa de reglementări) se va respecta o retragere minimă de 28m (conform planșa de reglementări) în așa fel încât distanța față de clădirile vecine să fie egală cu înălțimea maximă a clădirii propuse.

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

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

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

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

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

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

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu.

Clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4 metri; (conform P.U.G. Baia Mare)

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5 metri**;

Clădirile se vor retrage față de **limita posterioară** la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **9 metri**. (conform P.U.G. Baia Mare)

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI (conform P.U.G. Baia Mare)

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces carosabil cu lățimea de 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 70mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă cuprinsă între 71 și 100mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 100mp;

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

Pentru funcțiunile de **birouri, funcțiuni administrative și alte tipuri de servicii:**

- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției

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

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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

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

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

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilește per funcțiune.

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

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

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

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din

studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

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

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

Nu se impun restricții de înălțime cu următoarele excepții: (conform P.U.G. Baia Mare)

- respectarea exigențelor autorității aeronautice privind culoarul de zbor;
- respectarea în planul aliniamentului a unei înălțimi la cornișă egală cu distanța dintre aliniamente și retragerea volumelor mai înalte la o distanță egală cu diferența, dar nu mai puțin de 4 m;
- justificarea configurației de ansamblu ținând seama de modul de percepere a catedralei propuse de pe axul bulevardului Unirii, de perceperea peisajului colinar privind spre nord de-a lungul aceluiași ax, de perceperea masei construite a centrului de afaceri de pe văile masivului muntos.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru construcțiile existente se admit lucrări de refațadizare.

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui centru de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor;

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (Cu excepția construcțiilor existente pentru care se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă). În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor

fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

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

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

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

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

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



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



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

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

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

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

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

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

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

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și pe sub trotuare, branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate, în rețeaua de canalizare;

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat

procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

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

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

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

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3m a jardinierelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local.

Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

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

POT maxim = 80%

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

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

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

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

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

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

CUT maxim = 2,2 mp adc/teren pentru P+4 (nr. maxim de niveluri = 5)

2,4 mp adc/teren pentru P+5 și peste (peste 6 niveluri)

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu

(Se păstrează conform existent)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale; - comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30 % din ADC pentru fiecare operațiune.
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul la carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Se păstrează loturile existente.

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (conform P.U.G. Baia Mare)

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Față de orice aliniament se respectă retragerea existentă.

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maxima la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la stradă.

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

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

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, 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 se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 metri; clădirile aparținând altor funcțiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (conform P.U.G. Baia Mare)

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate sau cuplate.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI (conform P.U.G. Baia Mare)

- Parcela este construibilă doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.
- 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; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30 metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru acces de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR (conform P.U.G. Baia Mare)

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 70mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă între 71-100mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 100mp;

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

Pentru **funcțiunile administrative și alte tipuri de servicii**, se vor asigura: 1 loc de parcare/ 100mp utili;

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

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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

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

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

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilesc per funcții.

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

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

- Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+3, respectiv înălțimea maximă 17 metri**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge 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;
- în zona protejată se va respecta alinierea cornişelor existente

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

Pentru construcțiile existente se admit lucrări de **refațadizare**.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să aibă seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de

caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

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

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

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

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

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

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



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



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

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

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

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie realizată pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

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

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

- în grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zonele de versanți se recomanda ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului

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

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

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

POT maxim = 50%

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

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

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

CUT maxim = 2 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+15

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective cu condiția ca în parterul, mezaninul și etajul 1 ale imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar între orele 8:00 - 22:00;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;

- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Este interzisă dezmembrarea loturilor existente în **loturi mai mici de 2000 mp și deschidere minimă de 30 m** și se admite comasarea terenurilor în vederea edificării.

Pe parcelele care au **sub 2800 mp nu se poate edifica accent de înălțime.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice se constituie ca aliniament. **Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 5 metri pentru corpurile nou construite și/sau extinderi propuse.**

În cazul parcelelor localizate pe bd. Republicii, se admite construirea la aliniament doar către bd. Republicii.

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

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

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 metri, cu excepția clădirilor care se vor refațadiza.

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate sau cuplate.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care se optează pentru cuplarea a două construcții pe același lot, acestea se vor cupla astfel încât să nu rezulte calcane.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 70mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă între 71-100mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 100mp;

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

Pentru **funcțiunile administrative și alte tipuri de servicii**, se vor asigura: 1 loc de parcare/ 100mp utili;

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

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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

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

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

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilesc per funcții.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime S/D+P+10, respectiv înălțimea maximă 40 metri**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Se admite realizarea unui accent de înălțime S/D+P+15 respectiv înălțimea maximă 60 metri la atic/cornișă pe parcele marcate în mod distinct cu accent posibil pe planșa de reglementări, cu condiția să aibă o suprafață de minim 2800 mp.

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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



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



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

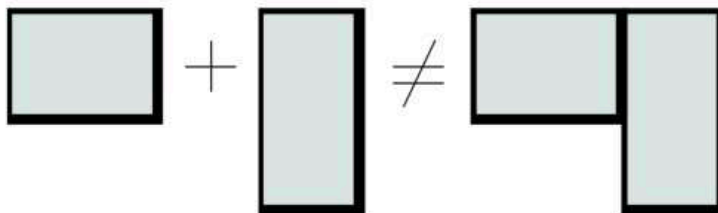


Așa nu - goluri ferestre, uși. sursă: Google Maps



Exemple de tratări ale fațadelor, Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

Se interzic golurile de forme atipice: forma "L", cerc, triunghi, romb, hexagon etc. și se admit golurile de ferestre în forme rectangulare curate: pătrat, dreptunghi. Se interzice alăturarea fereastră-ușă care formează goluri de tip "L" conform schemei:



Exemplu de alăturare neadmisă de goluri fereastră-ușă, Sursa: prelucrare proprie

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața parcelei, cu excepția loturilor mineralizate pe care există deja construcții care se extind, caz în care se poate renunța la suprafața verde la sol, cu condiția plantării unui arbor la fiecare 500 mp, plantați în sol natural.

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

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

există deja construcții care se extind, caz în care se poate renunța la suprafața verde la sol, cu condiția plantării unui arbor la fiecare 500 mp, plantați în sol natural.

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

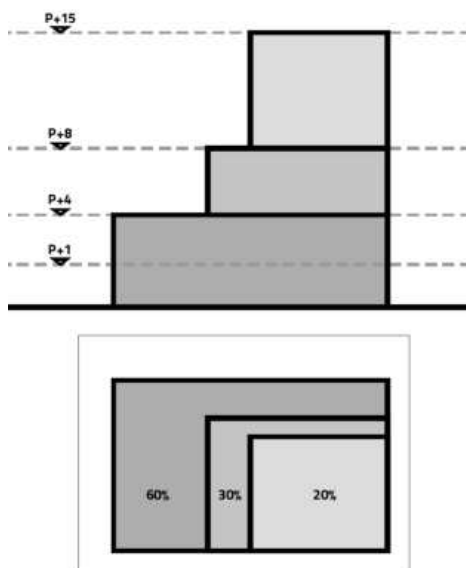
Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care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

POT maxim = 60%*

***proiecția la sol a clădirii care depășește S/D+P+4 este 30%**

care depășește S/D+P+8 este 20%

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



Corelare procent - înălțime admis

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 3 mp adc/teren pentru RH max = P+10

CUT maxim = 4 mp adc/teren pentru accent de înălțime P+15

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

CM1b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+8

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.
- spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective cu condiția ca în parterul și mezaninul imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar între orele 8:00 - 22:00, cu excepția clădirilor existente, unde sunt deja amplasate locuințe în parter/mezanin;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;

- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Sunt construibile parcelele care au suprafața de minim **1000 mp** și deschidere minimă de **30 m**.

Edificarea construcțiilor cu regimul de înălțime **peste P+4** se poate face pe parcelele ce au o suprafață de minim **3000 mp**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice sau către domeniul public se constituie ca aliniament. **Către str. Vasile Alecsandri se va respecta o retragere minimă de 6 metri. Față de toate celelalte aliniamente se va respecta o retragere minimă de 10 metri.**

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

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

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte la cornișa/aticul etajului neretras, dar nu mai puțin de 8 metri, cu excepția clădirilor care se vor refațadiza.

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate și cuplate cu condiția să nu lase calcane vizibile.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 100mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 100mp;

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

Pentru funcțiunile de **birouri**:

- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției

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

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 1 loc de parcare/garare pentru autocare la peste 50 locuri de cazare;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la peste 100 locuri de cazare;

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

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

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

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;

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

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

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilește per funcție.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime S/D+P+7+8Er, respectiv înălțimea maximă 30 metri măsurată la cota placa etajului neretras/ 34 metri atic etaj retras. În cazul parcelelor care au suprafața între 1000mp și 3999mp se admite înălțimea maximă de S/D+P+4.** Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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



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



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL STADION ATLETISM, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



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



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

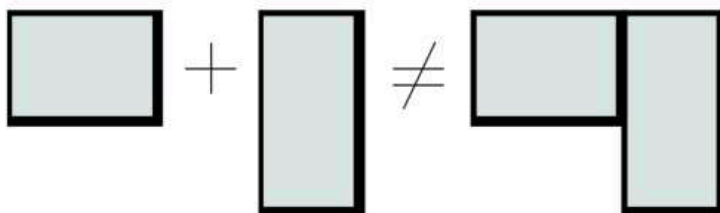


Așa nu - goluri ferestre. sursă: Google Maps



Exemple de tratări ale fațadelor, Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

Se interzic golurile de forme atipice: forma "L", cerc, triunghi, romb, hexagon etc. și se admit golurile de ferestre în forme rectangulare curate: pătrat, dreptunghi. Se interzice alăturarea fereastră-ușă care formează goluri de tip "L" conform schemei:



Exemplu de alăturare neadmisă de goluri fereastră-ușă, Sursa: prelucrare proprie

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 85% din suprafața parcelei.

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

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, din care 10% se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de minim 10% se poate realiza pe dală urbană/demisol, cu obligativitatea asigurării 1 arbore cu foliaj la 5 locuri de parcare - care să ofere umbră pe timpul sezonului cald, umbrind locurile de parcare. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor, cu excepția situației când este necesară realizarea de ziduri de sprijin, în zone cu diferențe de nivel. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%*

***proiecția la sol a clădirii care depășește P+4 este 30%**

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 3 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM1c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.
- spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective cu condiția ca în parterul și mezaninul imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar între orele 8:00 - 22:00;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;

- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

La regim de înălțime minim P+5, sunt construibile parcelele care au suprafața de minim **1000 mp** și deschidere minimă de **30 m**. Pentru regim de înălțime de maximum P+4, sunt construibile parcelele care au suprafața de minim **600 mp** și deschidere minimă de **20 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice sau către spații publice se constituie ca aliniament. **Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 5 metri.**

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 18m se admite retragerea de **minim 3 metri față de orice aliniament cu condiția ca distanța față de clădirile vecine să fie mai mare sau egală cu înălțimea maximă a clădirii propuse.**

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

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

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri egale cu 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 metri, cu excepția clădirilor care se vor refațadiza.

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **1/3 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă sub 100mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 100mp;

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

Pentru funcțiunile de **birouri și alte tipuri de servicii**:

- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției aferentă funcțiunii de birouri;

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

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 1 loc de parcare/garare de autocar la peste 50 locuri de parcare, 2 locuri de parcare la peste 100 (doar pentru funcțiuni hoteliere);
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

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

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

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilește per funcție.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime S/D+P+6, respectiv înălțimea maximă 27 metri**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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



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



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL STADION ATLETISM, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



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



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

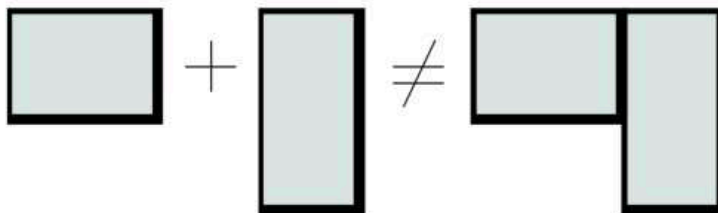


Așa nu - goluri ferestre. sursă: Google Maps



Exemple de tratări ale fațadelor, Sursa: TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

Se interzic golurile de forme atipice: forma "L", cerc, triunghi, romb, hexagon etc. și se admit golurile de ferestre în forme rectangulare curate: pătrat, dreptunghi. Se interzice alăturarea fereastră-ușă care formează goluri de tip "L" conform schemei:



Exemplu de alăturare neadmisă de goluri fereastră-ușă, Sursa: prelucrare proprie

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, din care 10% se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de minim 10% se poate realiza pe dală urbană/demisol., cu obligativitatea asigurării 1 arbore cu foliaj la 5 locuri de parcare - care să ofere umbră pe timpul sezonului cald, umbrind locurile de parcare. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%*

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,5 mp adc/teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM2b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2+3Er

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni sportive: bază sportivă, sală fitness etc.;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe colective și individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă este de 1000mp cu o deschidere minimă de 25m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice propuse se constituie ca aliniament. **Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 5 metri, cu excepția aliniamentului la strada Oituz unde se va respecta o retragere minimă de 10 metri.**

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

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

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri minime de 5 metri.

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu **jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4m.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

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

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

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilește per funcție.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime S/D+P+2+3Er (nu mai mult de 5 niveluri supraterrane), respectiv înălțimea maximă 14 metri parapet etaj plin/17 metri la atic etaj retras**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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



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



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric* = mp ADC /mp teren

CUT maxim = 1,5 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CM2c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+9

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitori, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- stații pentru încărcare electrică a autovehiculelor;
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective cu condiția ca în parterul imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar între orele 8:00 - 22:00;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;

- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă este de **5000 mp** cu o deschidere minimă de **30 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Toate limitele de proprietate se constituie ca aliniament. **Față de orice aliniament se va respecta o retragere de minimum 5 metri, cu excepția aliniamentului față de V3b din nord care cuprinde Bazinul Olimpic de Înot și Clubul Sportiv Baia Mare față de care se va respecta o retragere de minimum 10 metri.**

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

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

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

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

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

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

Având în vedere că terenul încadrat în CM2c este delimitat pe toate laturile de domeniu public, în consecință nu există limite laterale și posterioare.

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 100mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 100mp;

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

Pentru funcțiunile de **birouri, funcțiuni administrative și alte tipuri de servicii:**

- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției

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

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 1 loc de parcare/garare pentru autocare la peste 50 locuri de cazare;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la peste 100 locuri de cazare;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

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

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

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

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

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

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilește per funcție.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime S/D+P+9, respectiv înălțimea maximă 37 metri la atic**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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



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



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL STADION ATLETISM, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



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



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei, din care minimum 15% se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți) - iar restul de minim 15% se poate realiza pe dală urbană, demisol sau utilizând dale înierbate (pentru care se calculează 50% din suprafață verde.) Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului, precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,5 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

Em - subzona echipamentelor publice

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice sau către domeniul public se constituie ca aliniament. **Către str. Vasile Alecsandri se va respecta o retragere de minimum 6 metri. Față de toate celelalte aliniamente se va respecta o retragere de minimum 5 metri.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **birouri, funcțiuni administrative și alte tipuri de servicii:**

- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate:**

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilește per funcție.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime S/D+P+2, respectiv înălțimea maximă 14 metri la atic/cornişă**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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



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



Anexa 7 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei, din care minimum 20% se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți) - iar restul de minim 10% se poate realiza pe dală urbană, demisol sau utilizând dale înierbate (pt. Care se calculează 50% din suprafață verde.) Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului, precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1,2 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+4 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

(Conform P.U.G. Baia Mare)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Sunt admise unitățile de cazare existente;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Este interzisă dezmembrarea loturile existente în loturi mai mici și se admite comasarea terenurilor în vederea edificării.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice propuse se constituie ca aliniament. **Față de orice aliniament se va respecta o retragere minimă de 3 metri.**

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

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

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri minime de 3 metri.

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 70mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă între 71-100mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 100mp;

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

Pentru funcțiunile de **birouri, funcțiuni administrative și alte tipuri de servicii**

- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției

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

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;

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

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

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilește per funcțiune.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

Se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+8, respectiv înălțimea maximă 30 metri la atic/cornișă**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL STADION ATLETISM, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



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



Anexa 4 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

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

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local.

Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 20% pentru P+4, 8

30% pentru P+3, 4

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 1 mp ADC/mp teren pentru P+4, 8

0,8 mp ADC/mp teren pentru P+3, 4

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări temporare ale spațiului public;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir, spații de joacă pentru copii;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;
- Parcaje la sol.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parcări subterane cu condiția să nu depășească 50% din suprafața UTR-ului;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament, cu excepția zonei V1a amplasată la nord de UTR

F care va respecta o retragere de minimum 5 metri față de Aleea FN și minimum 15 metri față de aleea acces către biserică/UTR F.

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

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

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

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare, cu excepția excepția zonei V1a amplasată la nord de UTR F, al cărei edificabil va respecta o retragere de minimum 6 metri față de limita UTR-ului F și CA1.

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

Nu este cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Nu este cazul;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se admite realizare parcaj subteran.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi S/D+P, echivalentul unui H maxim = 5 m la cornișă

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperirea clădirilor va fi determinată de structura constructivă a construcției (balon etc).

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 70% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 10%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 30% din suprafața parcelei.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

CUT maxim = 0,1 mp ADC /mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

V3bm - baze sportive preponderent în aer liber cu grad redus de mineralizare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- terenuri și facilități sportive;
- spații pentru practicarea sportului la interior (sală de sport, balon acoperit etc.)
- parcaje la sol;
- alei pietonale, promenade;
- spații verzi amenajate;
- spațiu de joacă pentru copii;
- țarc pentru animale de companie;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise pavilioane temporare de maxim 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare;
- Parcări subterane cu condiția să nu depășească 50% din suprafața UTR-ului;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea peisagistică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Este admisă dezmembrarea loturilor în loturi mai mici cu condiția ca suprafața rezultată în vederea edificării să nu fie mai mică de 1000 mp și să aibă deschidere la o stradă publică în mod direct sau prin intermediul unei servituți de trecere legal înscrisă în cartea funciară, cu o lățime minimă de 4 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele către străzile publice se constituie ca aliniamente. **Față de str. Transilvaniei se va respecta o retragere minimă de 5 metri, iar față de str. Rachetei și str. Oituz o retragere minimă de 10 metri. Se va respecta edificabil conform planșă de Reglementări urbanistice.**

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioare se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

Între două construcții izolate de pe aceeași parcelă se va respecta o retragere minimă egală cu 1/3 din înălțimea fațadei celei mai înalte măsurată de la nivelul cota de călcare a terenului amenajat dintre cele două fațade și până la atic/cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri. În toate situațiile, se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

- **Regimul maxim de înălțime admis va fi S/D+P+3. Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime va fi 15 metri.** Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- pentru **acoperirea terenurilor de sport cu structuri ușoare provizorii** (prelată, corturi, balon etc) se acceptă o **înălțime de maximum 20 metri**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Acoperirea clădirilor va fi determinată de structura constructivă a construcției (hală, balon etc).

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie materializarea împrejmuirii. Înălțimea împrejmuirii va fi cuprinsă între 2 și 2,5 metri și va fi realizată din materiale opace. Este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interiorul zonei V3bm.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

În cazul terenurilor de sport exterioare se va realiza o asigurare a vecinătăților împotriva riscului de impact accidental cu articole sportive cu plase cu înălțimea minimă de 4 metri amplasate pe toate laturile terenului de sport.

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmuir din condiții de siguranță. Împrejmuirile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor, acestea se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, iar soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 30%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GOT) de maxim 60% din suprafața parcelei (minim 40% din suprafață va fi reprezentată de suprafațe nemineralizate)

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

CUT maxim = 1,2 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

F - zona activităților legate de culte

(Conform P.U.G. Baia Mare)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Se păstrează loturile existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către străzile publice se constituie ca aliniament. **Față de aliniament se va respecta o retragere minimă de 6 metri.**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie

ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioară de proprietate se vor respecta retrageri minime de 10 metri.

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

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În eventualitatea în care ulterior aprobării prezentului RLU de urbanism se abrogă / anulează / modifică HCL care normează numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate pentru diverse funcțiuni, se vor aplica la momentul respectiv regulile în vigoare, cu condiția ca minimele stabilite să nu fie mai mici decât cele precizate de RGU.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

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

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

Pentru construcții mixte, numărul de locuri de parcare se stabilește per funcție.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care

permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 20%

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = conform studii de specialitate

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul P.U.Z., se regăsesc următoarele UTR-uri:

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max la atic/ cornișă
CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte - conform P.U.G. Baia Mare	80%	2,2 mp adc/mp teren	P+4 (nr. maxim de niveluri = 5)	Nu se impun restricții de înălțime
		2,4 mp adc/mp teren	>=P+5 (peste 6 niveluri))	Nu se impun restricții de înălțime
CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu - conform existent	50%	2 mp adc/mp teren	P+3	17 m
CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+15	60%	3 mp adc/mp teren	S/D+P+10	40 m
		4 mp adc/mp teren	S/D+P+15	60 m
CM1b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+8	60%	3 mp adc/mp teren	S/D+P+7+8Er	30m parapet etaj neretras/ 34m atic etaj retras
CM1c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6	40%	2,5 mp adc/mp teren	S/D+P+6	27 m
CM2b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2	40%	1,5 mp adc/mp teren	S/D+P+2+3Er	14m parapet etaj neretras/ 17m atic etaj retras
CM2c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+9	50%	2,5 mp adc/mp teren	Rh min S/ D+P+4 Rh max S/ D+P+9	37 m
Em - subzona echipamentelor publice	40%	1,2 mp adc/mp teren	S/D+P+2	14 m
L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) și înalte (P+4 - P+8,10) - conform P.U.G. Baia Mare	20%	1 mp adc/mp teren	P+4, 8	30 m
	30%	0,8 mp adc/mp teren	P+3, 4	16 m
V1a - subzona parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice	10%	0,1 mp adc/mp teren	S/D+P	5 m
V3b - complexe și baze sportive - conform P.U.G. Baia Mare	Conform studii de specialitate	Conform studii de specialitate	Conform studii de specialitate	Conform studii de specialitate

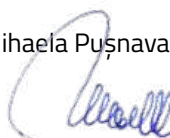
Unități Teritoriale de Referință propuse

	POT	CUT	RH max	H max la atic/ cornișă
V3bm - baze sportive preponderent în aer liber cu grad redus de mineralizare	30%	1,2	S/D+P+3	15m pentru P+3/20m pentru acoperire terenuri de sport cu structuri ușoare provizorii
F - zona activităților de culte	20%	Conform studii de specialitate	Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.	Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

Unități Teritoriale Propuse, sursa: prelucrare proprie

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava




Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava



urb. Anda Stăncescu





MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT,

Primar

Dr. Ec. CHERECHEȘ CĂTĂLIN

Nr. 8001 / 05.04.2022

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, cod poștal 430001, strada Gheorghe Șincai nr.37, înregistrată cu nr. 8001 din 17.02.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 24.02.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 5 din 05.04.2022

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „Stadion Atletism Baia Mare”**, generat de amplasamentul situat în Baia Mare, zona Stadionului de Atletism, fiind delimitată la nord de Bd.Traian/str.Hortensiei, la est de Bd.Unirii și primul front construit la acest bulevard, la sud de Bd.Republicii și primul front construit la acest bulevard și la vest de strada Transilvaniei, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul studiat este delimitat delimitată la nord de Bd.Traian/str.Hortensiei, la est de Bd.Unirii și primul front construit la acest bulevard, la sud de Bd.Republicii și primul front construit la acest bulevard și la vest de strada Transilvaniei.

- Suprafața totală a zonei studiate este de cca 350.376mp.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a)Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte

POT maxim = 80% pentru P+4<

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4< CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5<

CM2 -subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

POT maxim = 85% cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

L5 - subzona locuințelor colective medii și mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim P+4,8 = 20%

POT maxim P+3,4 = 30%

CUT maxim P+4,8 = 1,0 mp ADC/mp teren CUT maxim P+3,4 = 0,8 mp ADC/mp teren

V3b - complexe și baze sportive

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Planul Urbanistic Zonal birouri și spații de locuit 3S+P+8, aprobat cu H.C.L. nr. 532/2007

Planul Urbanistic Zonal bloc de locuințe D+P+8-10 aprobat prin H.C.L. nr. 296/2009;

Planul Urbanistic Zonal cartier Pinteza Viteazul, aprobat cu H.C.L. nr.268/2009;

Planul Urbanistic Zonal Etapa 1: Imobil Multifuncțional 2S+P+8E, aprobat cu H.C.L. 493/2015;

Studiu de fezabilitate Creșterea mobilității urbane durabile prin modernizarea și crearea benzilor dedicate transportului în comun în Municipiul Baia Mare

Planul Urbanistic Zonal Etapa 1: Imobil Multifuncțional 2S+P+8E, aprobat cu H.C.L. 493/2015, reglementează un bloc de locuințe, POT maxim = 40%, CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME -2S+P+8E

Planul Urbanistic Zonal cartier Pinteza Viteazul, aprobat cu H.C.L. nr.268/2009, reglementează UTR A4- activități de servicii și comerț compatibile cu zona rezidențială schimbare din UTR L5 conform PUG Municipiul Baia Mare, POT=50%, REGIM DE ÎNĂLȚIME - P+2E RETRAS față de căile de circulație,

L 5 - Subzona locuințelor colective medii (P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim CV1, CV2, CV3, CV5, CV6 = 40%

CUT maxim CV1 = 1,37 mp ADC/mp teren CUT maxim CV2, CV3 = 1,65 mp ADC/mp teren CUT maxim CV5, CV6 = 2,70 mp ADC/mp teren

REGIM DE ÎNĂLȚIME P+6 (21m), se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit;

Planul Urbanistic Zonal bloc de locuințe D+P+8-10 aprobat prin H.C.L. nr. 296/2009, reglementează un bloc de locuințe cu spații la parter, POT maxim = 32%, CUT maxim = 3,33 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME -D+P+8-10E;

Conform Studiu de fezabilitate Creșterea mobilității urbane durabile prin modernizarea și crearea benzilor dedicate transportului în comun în Municipiul Baia Mare se prevede lărgirea gabaritului bd. Traian de la o bandă pe sens la două benzi pe sens însumând 16,60 m, cu o bandă dedicată transportului în comun pe axul străzii de 3,60 m;

Planul Urbanistic Zonal birouri și spații de locuit 3S+P+8, aprobat cu H.C.L. nr. 532/2007- reglementează o zonă de locuințe colective și spații comerciale 3S+P+8, POT maxim = 80% CUT maxim = 9,06 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME - 3S+P+8E;

b) Funcțiuni propuse:

CA1a - Zona centrelor de afaceri

T1P - parcuri amenajate

CM1m - subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+15

CM2c - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+8

CM2b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2

L5a - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3-P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

L5b - subzona imobilelor multifuncționale cu regim maxim de înălțime de P+8 -conform P.U.Z aprobat H.C.L. 493/2015

CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5 conform P.U.G Municipiul Baia Mare aprobat H.C.L. 349/1999 prelungit prin H.C.L. 605/2015 și 637/2018

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

V3b - baze sportive

V3bm - baze sportive preponderent în aer liber cu grad redus de mineralizare

F - zona activităților legate de culte

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici

conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte

POT maxim = 80% pentru P+4<

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4< CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5<

CM2 -subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

POT maxim = 85% cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

L5 - subzona locuințelor colective medii și mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim P+4,8 = 20%

POT maxim P+3,4 = 30%

CUT maxim P+4,8 = 1,0 mp ADC/mp teren CUT maxim P+3,4 = 0,8 mp ADC/mp teren

V3b - complexe și baze sportive

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Planul Urbanistic Zonal Etapa 1: Imobil Multifuncțional 2S+P+8E, aprobat cu H.C.L. 493/2015, reglementează un bloc de locuințe, POT maxim = 40%, CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME -2S+P+8E

Planul Urbanistic Zonal cartier Pinteazul, aprobat cu H.C.L. nr.268/2009, reglementează UTR A4- activități de servicii și comerț compatibile cu zona rezidențială schimbare din UTR L5 conform PUG Municipiul Baia Mare, POT=50%, REGIM DE ÎNĂLȚIME - P+2E RETRAS față de căile de circulație,

L 5 - Subzona locuințelor colective medii (P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT maxim CV1,CV2,CV3,CV5,CV6 = 40%

CUT maxim CV1 = 1,37 mp ADC/mp teren CUT maxim CV2,CV3 = 1,65 mp ADC/mp teren CUT maxim CV5,CV6 = 2,70 mp ADC/mp teren

REGIM DE ÎNĂLȚIME P+6 (21m), se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit;

Planul Urbanistic Zonal bloc de locuințe D+P+8-10 aprobat prin H.C.L. nr. 296/2009, reglementează un bloc de locuințe cu spații la parter, POT maxim = 32%, CUT maxim = 3,33 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME -D+P+8-10E;

Conform Studiu de fezabilitate Creșterea mobilității urbane durabile prin modernizarea și crearea benzilor dedicate transportului în comun în Municipiul Baia Mare se prevede lărgirea gabaritului bd. Traian de la o bandă pe sens la două benzi pe sens însumând 16,60 m, cu o bandă dedicată transportului în comun pe axul străzii de 3,60 m;

Planul Urbanistic Zonal birouri și spații de locuit 3S+P+8, aprobat cu H.C.L. nr. 532/2007- reglementează o zonă de locuințe colective și spații comerciale 3S+P+8, POT maxim = 80% CUT maxim = 9,06 mp ADC/mp teren, REGIM DE ÎNĂLȚIME - 3S+P+8E

b) Indicatori urbanistici propuși:

Reglementarea funcțională a zonei, va avea ca obiective respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure protejarea și dezvoltarea durabilă a zonei, reabilitarea mediului de viață și a ambianței zonei

- Se vor reglementa indicatorii urbanistici în funcție de caracteristicile specifice ale zonei studiate, tipologia loturilor și a fronturilor stradale;
- Se va reglementa regimul de înălțime permis în funcție de fondul construit existent pentru fiecare zonă în parte;
- propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren și un cadru construit existent și să ofere o calitate ridicată a locuirii. În plus, se vor edifica zonele virane în vederea conturării unei zone mixte - între actuala zonă dintre stadionul de atletism și terenul de rugby, respectiv zona locuințelor colective din zona de nord a acestora, va avea un front coerent și un parter permeabil și tratat transparent, invitând la traversări pietonale.
- Intervenția de înnoire a frontului bd. Unirii va aduce activități noi în zonă - locuințe, servicii, dotări. Noii riverani vor fi cel mai probabil tineri, tineri familisti, antreprenori și vor face parte din categoriile sociale care devin early-adopters. Intervențiile de creștere a calității spațiului public vor atrage un flux de utilizatori de „tranzit” din toate categoriile comunitare de vârstă - beneficiarii direcți ai noilor dotări publice cu caracter municipal.
- Intervențiile propuse asupra zonei de echipamente publice de interes județean (Stadionul de atletism- echipamentele publice existente, reorganizarea circulațiilor și a parcajelor, creșterea calității spațiilor verzi interioare și deschiderea către spațiul public, atragerea de dotări conexe) vor consolida statutul de pol de interes la nivelul orașului pentru vizitatori din întreg teritoriul studiat (județean și interjudețean)

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii .
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art. 33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, respectiv P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități” și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea fără afectarea fluenței traficului;
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- Plan de situație pe suport cadastral vizat OCPI MM
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Studiu Geotehnic

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în trei exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru piesele desenate ale documentației, iar pentru piesele scrise (memoriu, R.L.U.) și în format editabil(word)

- Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
- Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 862 din 15.07.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 0,00 lei conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE

2 ex. / V.V.M. / 05.04.2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 30279 din 15.07.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 862 din 15.07.2021

În Scopul: ALTE SCOPURI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **STRADA GHEORGHE ȘINCAI** nr. 37 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. 30279 din 14.07.2021,

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

ZONA CUPRINSĂ ÎNTRE BULEVARDUL TRAIAN, STR. TRANSILVANIEI, BULEVARDUL UNIRII, BULEVARDUL REPUBLICII. Cartea funciara Baia Mare numar numar cadastral 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:

TEREN situat în intravilan și **CONSTRUCȚII** - proprietăți private și domeniu public/privat al **MUNICIPIULUI Baia Mare**.

Se va ține cont de următoarele H.C.L. pentru Planuri Urbanistice Zonale aprobate din zonă:

- H.C.L. NR. 532/2007 Privind aprobarea modificării art. 1 din HCL 416/2007 privind aprobarea regimului de înălțime pentru obiectivul Planului Urbanistic Zonal "BIROURI ȘI SPAȚII DE LOCUIT" 3S+P+8 pe Bd. Unirii, beneficiar SC GIA IMMOBILI SRL, conform proiectului nr. 54/2006- varianta II, întocmit de SC G & T CREATOR SRL;

- H.C.L. NR. 268/2009 Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "CARTIER PINTEA VITEAZUL" între str. Vlad Țepeș, Bd. Republicii, Bd. Unirii, Calea ferată și str. Gării, beneficiar **MUNICIPIUL BAIA MARE**, conform proiectului nr. 10/2008, întocmit de SC MGH SRL;

- H.C.L. NR. 296/2009 Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "Bloc de locuințe D+P+8-10", pe Bd. Unirii f.n., beneficiar SC "RIP EST" SRL, conform proiectului nr. 668/2008, întocmit de SC "ARCHITEL" SRL;

- H.C.L. NR. 493/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul I- "PUZ - Etapa 1: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+5E, Etapa 2: IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 2S+P+8E, pe amplasamentul BLOC DE LOCUINȚE S+P+1E existent și propus pentru demolare", situat pe bd. Republicii, nr. 47, Baia Mare.

- Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct. 10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în: 1) drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească); 2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STUDIAȚE se va sta stabilă în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

CA1 - Centrul de afaceri - subzona centrală cu funcțiuni de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte;

L5 - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale;

V3b - Complexe și baze sportive;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z. - zonă cuprinsă între **BULEVARDUL TRAIAN, STR. TRANSILVANIEI, BULEVARDUL UNIRII, BULEVARDUL REPUBLICII**;

3. REGIMUL TEHNIC:

- Va fi reglementat în baza unui **PLAN URBANISTIC ZONAL** elaborat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de inițiere 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 Ordinului 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.

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate pentru zonele respective, și cele aflate în curs de aprobare. Se va ține seama de prevederile existente în cazul Studiilor de Fezabilitate realizate pe raza Municipiului Baia Mare, inițiate de către Primăria Municipiului Baia Mare (ex: AMENAJAREA UNUI SISTEM INTEGRAT DE TRASEE PIETONALE, PISTE DE BICICLETE, SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII VERZI PE MALURILE RÂULUI SĂȘAR BAIAMARE, AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC CONEX UNIVERSITĂȚII INTEGRAT ÎN CIRCUITUL PIETONAL DIN MUNICIPIUL BAIAMARE, etc.)

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 fajadă; -spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m²;

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

Se vor respecta următoarele prevederi urbanistice aflate în vigoare:

- REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 391/2017 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare".

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR. - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. nr. 391/2017 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare" și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

- 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 fluenta 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 lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m. Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

Dimensionarea acceselor la parcelă se va face cu respectarea prevederilor ILG. nr. 525/1996 în funcţie de destinaţia construcţiilor care se vor amplasa, respectiv: locuinţe individuale, semicolective sau colective. La amplasarea noilor construcţiilor se va ţine seama de eventualele culoare de protecţie a reţelelor edilitare din zonă, respectându-se distanţele minime de siguranţă impuse de legislaţia în vigoare faţă de reţelele de utilităţi.

- **REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ŞI ESTETICĂ URBANĂ** privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 374/2015.

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

POSSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

- CA 1: -conform PUZ cu condiţionări: număr maxim de niveluri 5, POT maxim 80%;

- L5: - POT maxim P+4,8 = 20%; - POT maxim P+3,4 = 30%.

- V3b: - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

- CA 1: - conform PUZ cu condiţionări: număr maxim de niveluri 5, CUT maxim 2,2;

- L5: - CUT maxim P+4,8 = 1.0; - CUT maxim P+3,4 = 0.8.

- V3b: - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

- Se vor reglementa următoarele: reevaluarea spaţiilor publice: zone verzi, locuri de joacă pentru copii, pieţe publice, accesibilitatea şi mobilitatea: accesele auto şi pietonale, parcarile, sistemul de garare (subteran, semi-îngropat, supraterran), locuirea colectivă: extinderile la parter, estetica faţadelor, posibilitatea mansardărilor, tipuri de intervenţii asupra proprietăţilor private şi reglementări funcţionale şi urbanistice ale zonei studiate.

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

ELABORARE P.U.Z. - ZONA CUPRINSĂ ÎNTRE BULEVARDUL TRAIAN, STR. TRANSILVANIEI, BULEVARDUL UNIRO, BULEVARDUL REPUBLICII

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. BAIA 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 satisfăcerii 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 - DRUSAL

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborarea P.U.Z.-ului; Hotărâre de Consiliu Local privind aprobarea P.U.Z.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Aviz Comisia Municipală de Sistemizare 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 Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism; Aviz Consiliul Județean;

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

.....

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

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

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

Achitat taxa de **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanței** nr. din
valoare

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. Georgeta Dragan

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.

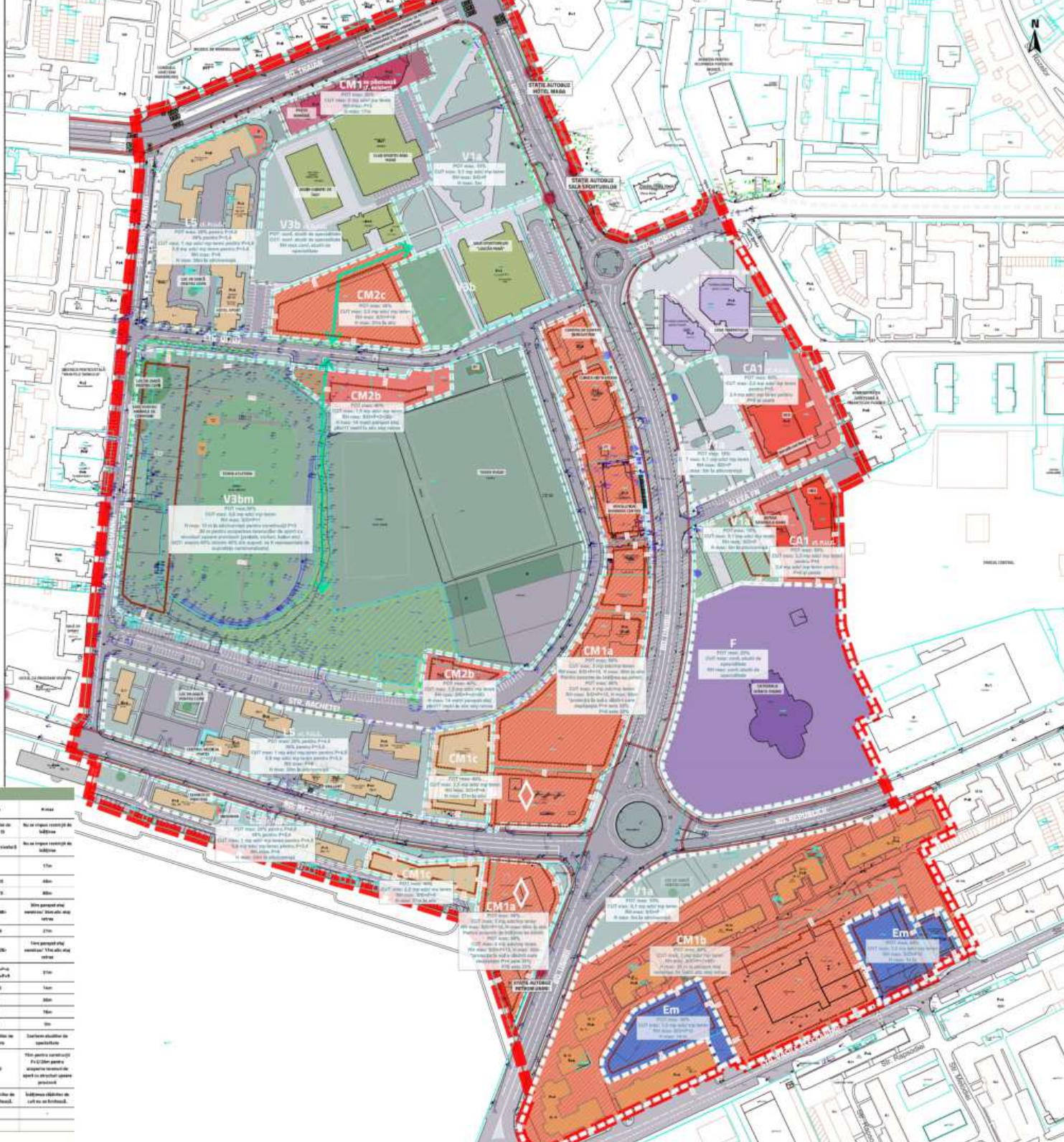
Data prelungirii valabilității

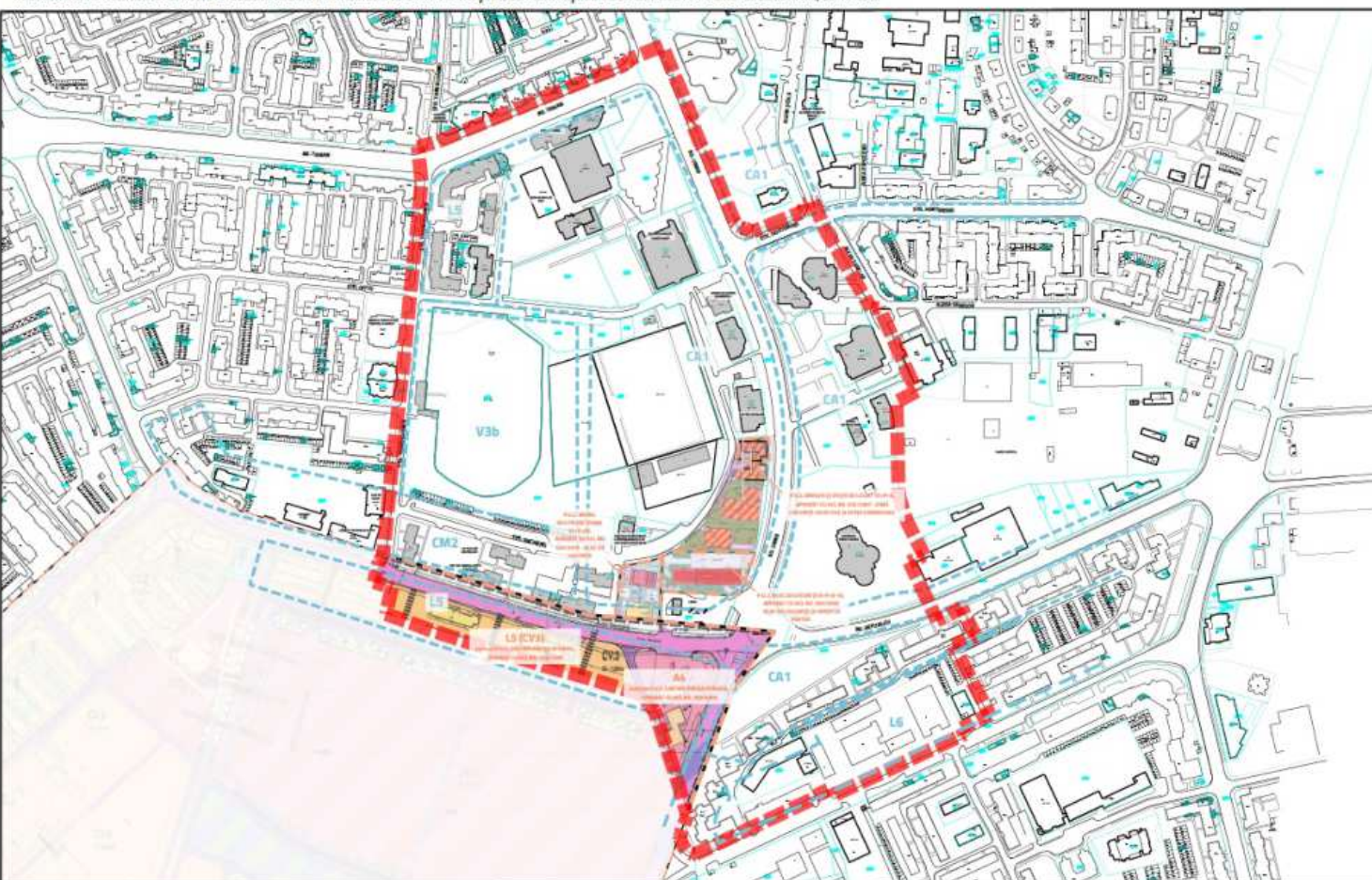
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Înlocuiește,



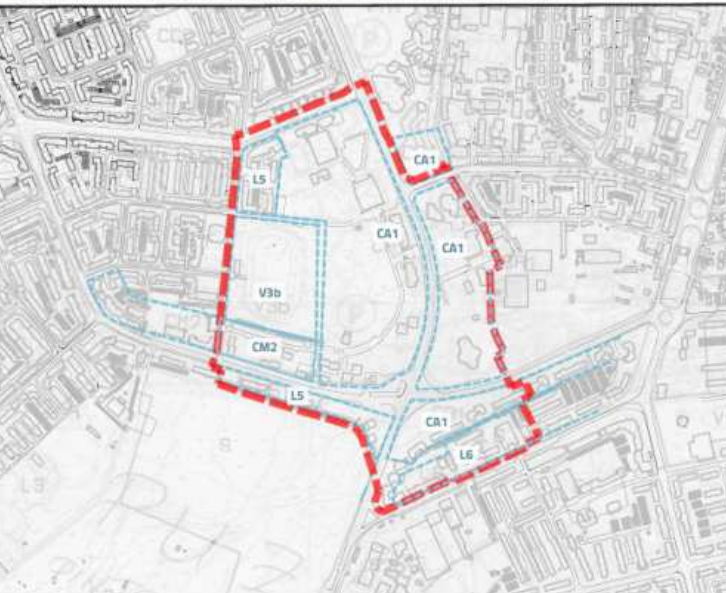
[illegible][illegible]



LOCALIZAREA ÎN MUN. BAI A MARE, SC 1:20 000



ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL UAT MUNICIPIUL BAI A MARE, SC 1:8 000



PLAN URBANISTIC ZONAL "STADION ATLETISM BAI A MARE", MUNICIPIUL BAI A MARE

LIMITE

- LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITĂ U.T.R.-URI CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BAI A MARE
- LIMITĂ P.U.Z.-URI APROBATE CU H.C.L.

Conform P.U.G. Municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. 149/1999 prelungit prin H.C.L. 375/2016, în zona de studiu se regăsesc următoarele UTR-uri:

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte
 POT maxim = 80% pentru P+4<
 CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru P+4<
 CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru P+5<

CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5
 POT maxim = 85% cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului
 CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

LS - subzona locuințelor colective medii și mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale
 POT maxim P+4,8 = 20%
 POT maxim P+3,4 = 30%
 CUT maxim P+4,8 = 1,0 mp ADC/mp teren
 CUT maxim P+3,4 = 0,8 mp ADC/mp teren

V3b - complexa și baze sportive
 POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii
 CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Conform P.U.Z. "BIROURI ȘI SPAȚII DE LOCUIT 35+P+8" APROBAT CU HCL NR. 532/2007:
 POT maxim = 80%
 CUT maxim = 9,06 mp ADC/mp teren
 REGIM DE ÎNĂLȚIME - 35+P+8E

Conform P.U.Z. "BLOC DE LOCUINȚE D+P+8-10" APROBAT CU HCL NR. 296/2009:
 POT maxim = 32%
 CUT maxim = 3,33 mp ADC/mp teren
 REGIM DE ÎNĂLȚIME - D+P+8-10E

Conform P.U.Z. "IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL 25+P+8E" APROBAT CU HCL NR. 493/2015:
 POT maxim = 40%
 CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren
 REGIM DE ÎNĂLȚIME - 25+P+8E

Conform P.U.Z. "CARTIER PÎNTEA VITEAZU" APROBAT CU HCL NR. 268/2015:
 L 5 - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale
 POT maxim CV1,CV2,CV3,CV5,CV6 = 40%
 CUT maxim CV1 = 1,37 mp ADC/mp teren
 CUT maxim CV2,CV3 = 1,65 mp ADC/mp teren
 CUT maxim CV5,CV6 = 2,70 mp ADC/mp teren
 REGIM DE ÎNĂLȚIME P+6 (21m), se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire în șiruit

A4 - Activități de servicii și comerț compatibile cu zona rezidențială
 POT=50%
 REGIM DE ÎNĂLȚIME - P+2E RETRAS față de căile de circulație

ELABORATOR PUZ

agora polis

BENEFICIAR
MUNICIPIUL BAI A MARE

ȘEF PROIECT
Urb. Mihaela PUȘNAVA

DENUMIRE PROIECT
PLANUL URBANISTIC ZONAL "STADION ATLETISM BAI A MARE", MUNICIPIUL BAI A MARE

AMPLASAMENT
STADIONUL DE ATLETISM

TITLU PLANȘĂ
ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ȘI P.U.G.

ECHIPĂ PROIECTARE
urb. Mihaela PUȘNAVA



urb. Anda STĂNCESCU

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PLAN URBANISTIC ZONAL	2023	PL.0	1:4000/ 1:8000 / 1:20000