



raumplan design

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

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

VOLUMUL I

MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE", Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Amplasamentul: **zona delimitată de râul Săsar, bd. Republicii, str. Cuza Vodă și bd. Decebal, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

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

Nr contract: **39508/ 27.10.2020**

Elaboratorul documentației de urbanism: **ASOCIEREA AGORAPOLIS SRL ȘI RAUMPLAN DESIGN SRL**

Șef de proiect: **doctor urbanist MOTCANU DUMITRESCU MĂDĂLINA**

Management proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**





O. CONTEXT

O.0. Date beneficiar

Nume: MUNICIPIUL BAIA MARE

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

O.1. Necesitatea elaborării documentației

Analizarea modului în care teritoriul este reglementat urbanistic prin Planul Urbanistic General și prin documentațiile de urbanism aprobate ulterior, în corelare cu situația existentă, este necesară pentru a înțelege efectele regulamentelor asupra teritoriului și nevoile de actualizare/remediere a eventualelor deficiențe/erori materiale pentru a permite o dezvoltare coerentă a zonei.

PUG-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 349/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015 încadrează imobilul în următoarele unități teritoriale de referință:

CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente

POT maxim = 80% în zona de șes

20% în zona de versanți construibili (stabili și consolidați), la nord de linia de demarcație a condițiilor dificile de construibilitate

45% în zona de podiș

CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren în zona de șes

1,0 mp ADC/mp teren în zona de versanți

1,8 mp ADC/mp teren în zona de platou

CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

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

CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+7, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar

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



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

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

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

POT maxim = 20% în zona de versanți construibili (la nord de linia de demarcație a construibilității dificile)

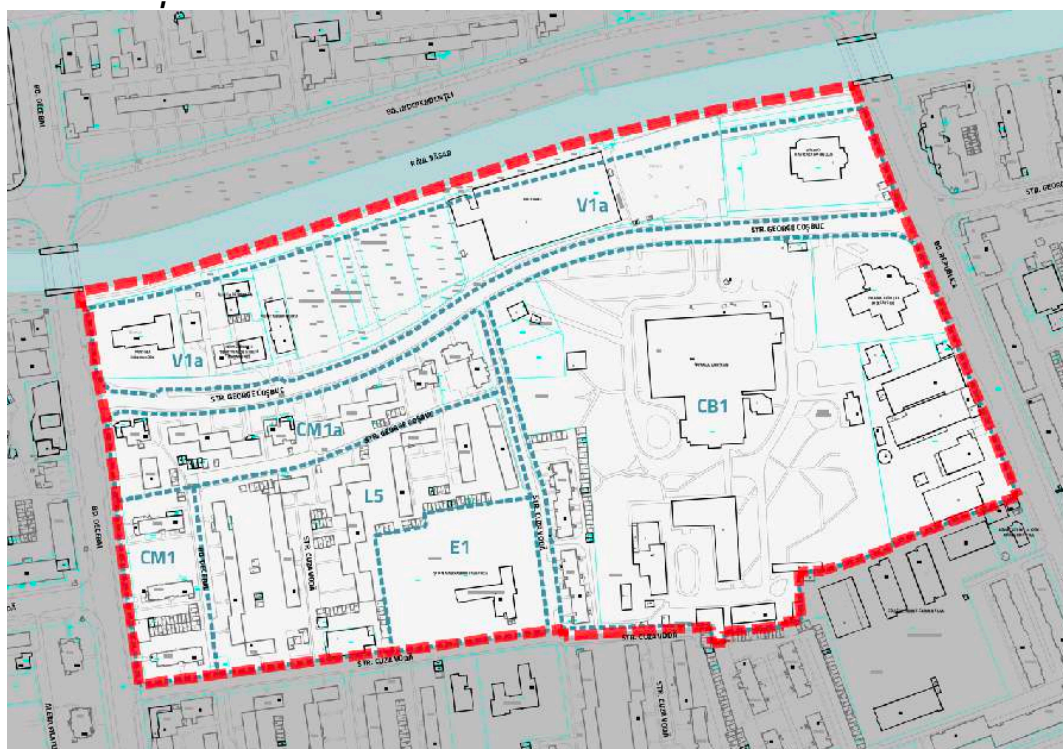
CUT maxim = 0,7 mp ADC/mp teren

V1a - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Unități teritoriale existente aferente zonei de studiu PUZ conform PUG:



sursă: prelucrare date autor



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

Conform Certificatul de Urbanism Nr. 1415/02.11.2020 se impune reconfigurarea zonei. În prezent, unele funcțiuni admise prin P.U.G. sunt restrictive și neadekvate vocației urbanistice a zonei. Fiind o zonă cu caracter de centralitate, sunt prezente dotări publice de interes județean precum Spitalul de Urgență Dr. Constantin Oprea, Direcția pentru Sănătate Publică Maramureș, Tribunalul Maramureș, Inspectoratul Teritorial de Muncă, Garda de Mediu - Comisariatul Județean Maramureș, însă nu este valorificată vecinătatea râului Săsar și relația acestuia cu zona de locuire. Necesitatea elaborării Planului urbanistic Zonal vine în contextul nevoii dinamizării economice a zonei și creșterii calității vieții pentru comunitatea rezidentă.

Nevoia de dezvoltare coerentă de-a lungul râului Săsar conduce la completarea frontului către acesta cu o inserție mixtă - locuire și birouri - între actuala zonă comercială și zona de servicii. 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.

Zona de studiu aferentă PUZ ocupă o suprafață de **22,4 hectare** și cuprinde un areal cu obiective de interes public municipal și județean, zone de locuire, comerț și culte, situate în proximitatea malurilor Râului Săsar, între Râul Săsar la nord, bulevardul Republicii la est, strada Cuza Vodă la Sud și bulevardul Decebal la vest.

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 din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ 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 PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ 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);



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

- 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.

În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;**
- **asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare în parcelă;**
- **Medierea relației între fronturile construite existente;**
- **Medierea malurilor râului Săsar în raport cu viitoarele dezvoltări pretabile de-a lungul acestora;**
- **Organizarea spațiilor publice aferente locuințelor colective existente pentru a îmbunătăți imaginea la nivel de comunitate, a oferi soluții pentru a încuraja interacțiunile sociale între locatari și a crește sentimentul de siguranță la nivelul zonei;**
- **stabilirea zonei edificabile și furnizarea unui regulament de construire care să răspundă necesităților de extindere și reorganizare a Spitalului Județean;**
- **asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**

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 cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015;
- Planul Urbanistic Zonal "BLOC DE LOCUINȚE CU SPAȚII COMERCIALE", aprobat prin H.C.L. nr. 305/2008;
- Planul Urbanistic Zonal "IMOBIL MUTIFUNCȚIONAL S+D+P+4-7E", aprobat prin H.C.L. nr. 471/2008;
- Planul Urbanistic Zonal "MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII", aprobat prin H.C.L. nr. 23/2018.



1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal "Dezvoltare Urbană Spital de Urgență Baia Mare", Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

1.2. Amplasamentul:

Zona delimitată de râul Săsar, bd. Republicii, str. Cuza Vodă și bd. Decebal, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

1.3. Beneficiarul investiției:

Municipiul Baia Mare

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Asocierea Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Suprafața zonei de studiu este de 22,4 ha, reprezentată de teren intravilan al Municipiului Baia Mare

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

Conform Certificatului de Urbanism nr 1415/02.11.2020 eliberat de Primăria Municipiului Baia Mare, terenurile aflate în zona de studiu sunt proprietăți private și domeniul public/privat ale Municipiului Baia Mare.



2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu este situat în zona central vestică a Municipiului Baia Mare, fiind delimitat la nord de Râul Săsar, la vest de bulevardul Decebal, la sud de strada Cuza Vodă, iar la est de bulevardul Republicii. Din punct de vedere al localizării, terenul beneficiază de o accesibilitate ridicată dată de proximitatea a două artere principale de trafic la nord și sud: bulevardul Independenței, respectiv bulevardul București, prin care se realizează relațiile către est și vest. Pe direcțiile nord-sud, zona de studiu este conectată prin intermediul arterelor care o mărginesc pe laturile estică și vestică: bulevardele Republicii și Decebal.

2.2. Evoluția zonei

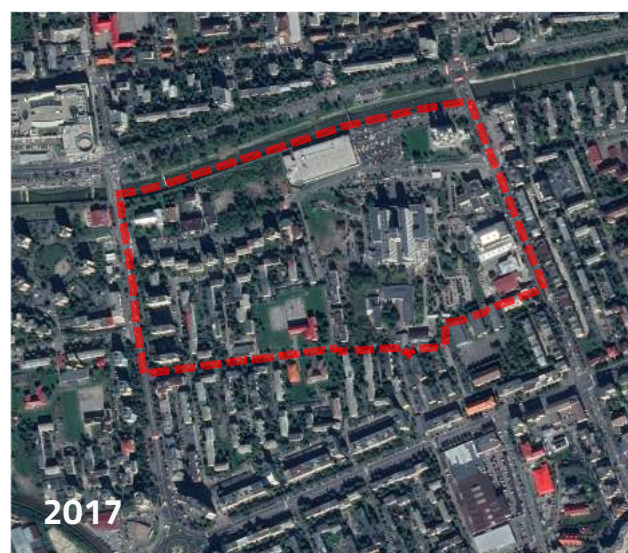
Zona de studiu este compusă din trei categorii principale de construcții: locuințele colective realizate ulterior anilor 1970, construcții din sfera comerț și servicii și construcțiile de interes public precum Spitalul Județean, Judecătoria Maramureș, Direcția de Sănătate Publică, Inspectoratul Teritorial de Muncă, Garda de Mediu - Comisariatul Județean Maramureș, Parohia Sfântul Iosif etc..

Resursa de teren liber excluzând aceste construcții este limitată la arealul din proximitatea malului sudic al Săsarului, zona cuprinsă între strada George Coșbuc și râul Săsar. În zona de studiu PUZ, evoluția zonei nu cunoaște modificări importante ale organizării fondului construit în ultimii 20 de ani. Dezvoltarea loturilor libere în ultimii 20 de ani a fost limitată la realizarea hipermarketului Kaufland, restul de teren rămânând la stadiul de teren viran, ocupat cu vegetație crescută spontan. Între anii 2004 și 2012, partea nord-estică a zonei de studiu a cunoscut o dezvoltare pronunțată prin mineralizarea și edificarea zonei comerciale Kaufland și a parcării aferente. După 2012 se observă stagnarea edificării de noi construcții, singura modificare constând în extinderea parcării din incinta Spitalului Județean.

În zona locuințelor colective, modificările fondului construit s-au manifestat prin extinderi ale spațiilor situate la nivelul parter al blocurilor, demolări parțiale ale garajelor auto realizate între blocuri și amenajarea parțială a unor zone de parcare auto adiacente străzilor sau între blocuri.



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



Evoluția zonei; sursa: prelucrare autor

La nivelul zonei de studiu, s-a putut observa o tendință de deteriorare a fondului construit, întâlnită la nivelul locuințelor colective. Astfel, se poate observa faptul că majoritatea clădirilor de locuit prezente în zona de studiu prezintă semne de degradare, fiind într-o stare satisfăcătoare. Imaginea degradată ce caracterizează zona aflată în sud-vestul zonei de studiu (identificată prin 1 - zona locuințelor colective) este dată atât de deteriorările evidente prezente la nivelul fațadelor, cât și de lipsa continuității prezente la nivelul finisajelor. Anvelopările termice realizate în regim individual au dus la pierderea unității prezente la nivelul fațadelor, atât prin materialele folosite, cât și prin cromatica diferită. Totodată, majoritatea garajelor aflate în proximitatea locuințelor colective apar într-o stare satisfăcătoare, necesitând lucrări de întreținere sau reparații curente.



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

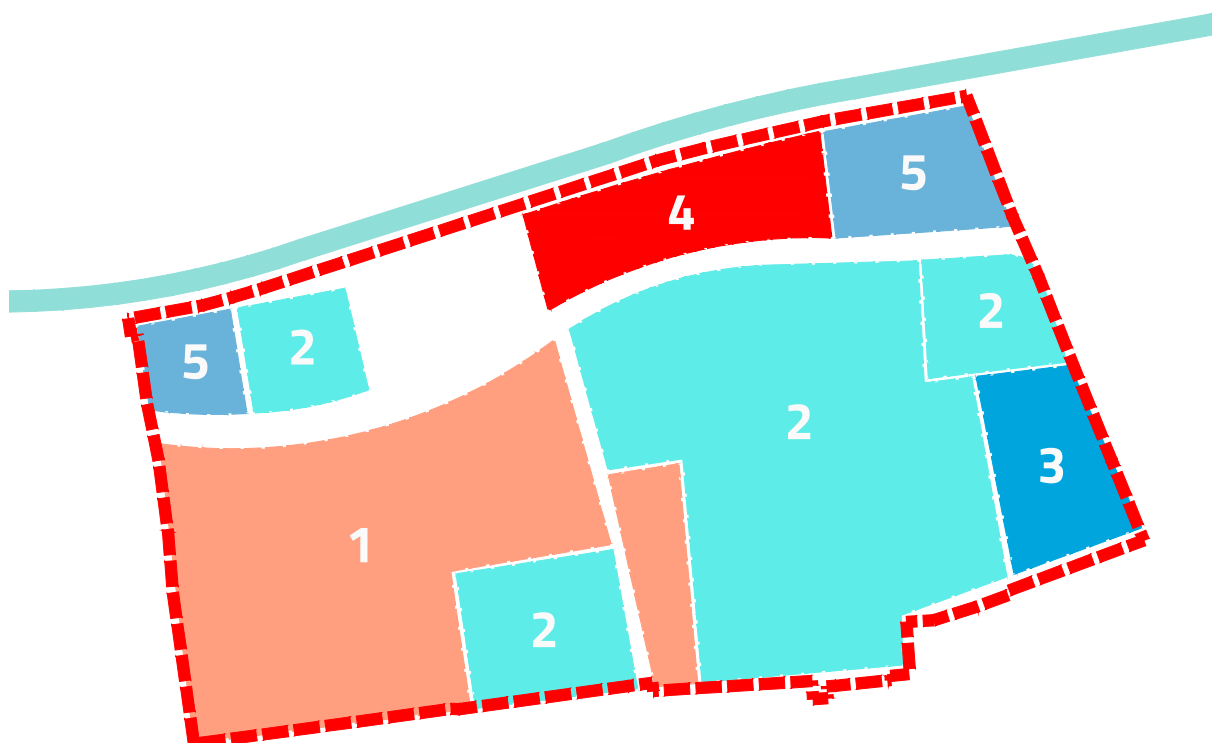
Construcțiile care au fațada principală către strada George Coșbuc, strada Cuza Vodă și bd. Decebal sunt caracterizate prin închideri improvizate la nivelul fațadelor-balcoane și extinderi la nivelul parterului ce depășesc amprenta la sol a construcției originale.

Zona echipamentelor publice, aflată în vecinătatea zonei de locuit (identificată prin 2) este caracterizată prin construcții în stare bună, realizate din materiale de calitate bună sau medie. Lipsa unității la nivelul finisajelor nu contribuie la o imagine coerentă a zonei.

În zona nord-vestică și nord-estică se identifică zona pentru culte cu un fond construit în stare bună, care prezintă degradări ușoare. Între acestea se conturează zona comercială unde este edificată cea mai recentă construcție din zona de studiu.

Zona activităților economice diverse este caracterizată prin construcții în stare bună sau construcții ce prezintă degradări ușoare. Deși centrul de dializă Braun se află în stare foarte bună fiind recent renovat, lipsa coerenței fronturilor și aspectul neunitar al clădirilor contribuie la imaginea haotică a bulevardului Republicii.

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



- 1 - zona locuințelor colective, fond construit stare satisfăcătoare** caracterizată prin:
- degradări medii
 - lipsa unității la nivelul fațadelor
 - prezența intervențiilor individuale de tipul extinderilor și închiderilor improvizate
 - prezența spațiilor de tip garaj ce necesită lucrări de întreținere sau reparații curente
- 2 - zona echipamentelor publice, fond construit stare bună** caracterizată prin:
- construcții realizate din materiale de calitate bună sau medie
 - diversitate stiluri care nu contribuie la o imagine coerentă a zonei
 - degradări ușoare
- 3 - zona activităților economice diverse (producție/servicii/comerț), fond construit stare bună** caracterizată prin:
- construcții realizate din materiale de calitate bună sau medie
 - diversitate stiluri - dezordine vizuală
 - degradări ușoare
 - o singură clădire din această categorie se află în stare foarte bună fiind recent renovată - centrul de dializă Braun
- 4 - zona comercială, fond construit stare foarte bună** caracterizată prin:
- cel mai recent edificată construcție din zona de studiu
 - nu prezintă degradări
- 5 - zona culte, fond construit stare bună** caracterizată prin:
- construcții realizate din materiale de calitate bună sau medie
 - degradări ușoare

Figura 4 - Tipologia zonelor în funcție de starea fondului construit



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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona este una urbanizată caracterizată de construcții tip blocuri de locuințe colective și construcții cu gabarite mari (hypermarket, catedrală, spital, judecătorie). Topografia terenului este una relativ plană, cu zone cu mici diferențe de nivel. Elementele cadrului natural sunt reprezentate de Râul Săsar și vegetația situată în zona locuințelor colective și de-a lungul circulațiilor publice. Malurile râului nu sunt amenajate și nu au un aport însemnat în ceea ce privește spațiul public accesibil. Zona locuințelor colective este caracterizată de vegetație joasă de tip iarbă, crescută neuniform și puțin întreținută, arbori de dimensiuni medii, de diferite specii, dar fără o întreținere/toaletare constantă, motiv pentru care au un aspect relativ sălbatic și arbuști cu înălțimi de aproximativ 1,5 metri înălțime, regăsiți în cea mai mare parte în plantații pentru delimitarea spațiului verde de circulațiile pietonale. Nu există o ierarhie a elementelor peisajului, acestea redând o imagine generală neuniformă și necontrolată.

De-a lungul străzii George Coșbuc se poate observa o amenajare verde de aliniament cu arbori ornamentali de-a lungul circulațiilor, întreținuți și tolețați constant care contribuie la direcționarea deplasărilor și oferă o ritmicitate vizuală.

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

- spații verzi de aliniament de-a lungul străzii George Coșbuc;
- spații verzi pe terenul Bisericii Nașterea Domnului;
- spații verzi pe terenul Parohiei Sf Iosif;

În lipsa unui act legislativ care să reglementeze ariile de deservire ale spațiilor verzi, razele de deservire au fost stabilite în funcție de timpul aproximativ de parcurgere până la spațiul verde:

- pentru scuaruri: raza de 400 de m - aproximativ 10 minute de mers pe jos;
- pentru grădini urbane: raza de 800 de m - aproximativ 20 de minute de mers pe jos;
- pentru parcuri urbane: raza de 1000 de m - aproximativ 25 de minute de mers pe jos.

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

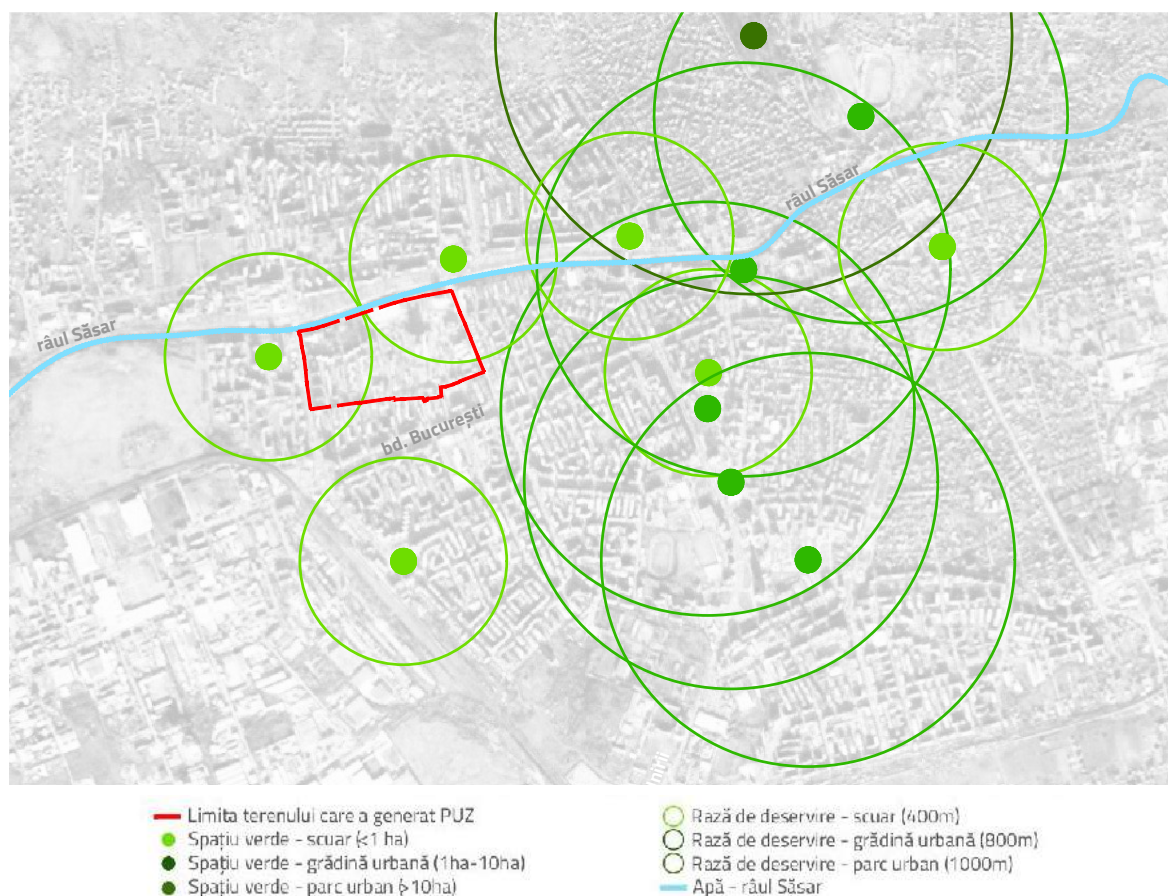


Figura 2: Tipologii de spații verzi și ariile de deservire - sursă: prelucrare date autor

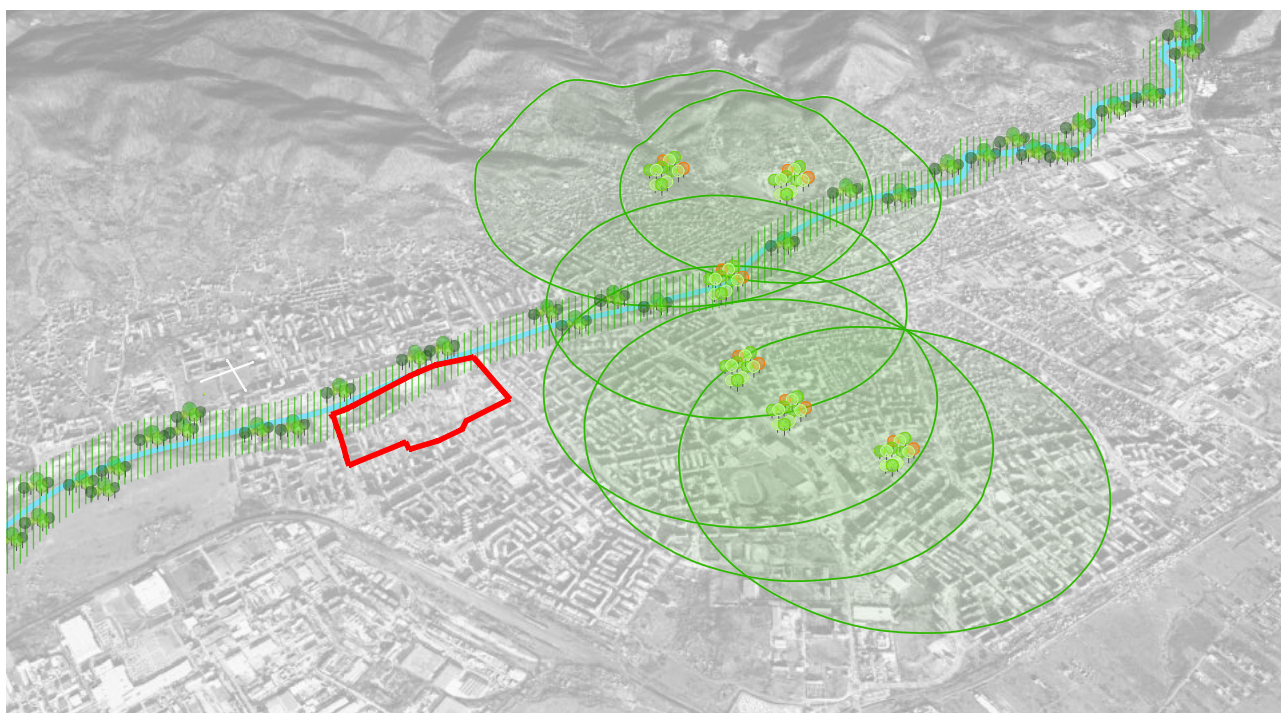
În imediata vecinătate a zonei care a generat Planul Urbanistic Zonal există doar spații verzi de tip scuar. Cel mai apropiat scuar este cel împrejmuit de Aleea Rotundă, aflat în vestul zonei de studiu. Cea mai apropiată grădină urbană (Parcul Central) se află la aproximativ 1 km distanță, iar singurul parc urban (Parcul "Regina Maria") se află la o distanță de aproximativ 2 km distanță.

Axa verde a râului Săsar, reprezentată de spațiile verzi tangente sau relaționate cu râul, este un element important din punctul de vedere al spațiilor plantate. Dintre acestea, au fost cartate ca scuaruri/ grădini publice doar acelea care sunt amenajate. Spațiile verzi neamenajate reprezintă un adevărat potențial care ar putea fi valorificat pentru acoperirea nevoilor populației.

Disponerea spațiilor verzi la nivelul municipiului Baia Mare este caracterizată de prezența a două axe: axa dispusă pe direcția est-vest, reprezentată de râul Săsar și de spațiile verzi adiacente râului și axa dispusă nord-sud formată din grădinile urbane și din parcul "Regina Maria". Continuitatea sistemului de spații verzi nu este foarte bine conturată, întrucât în multe cazuri spațiile verzi nu sunt relaționate prin plantații de aliniament sau prin alte tipuri de legături.

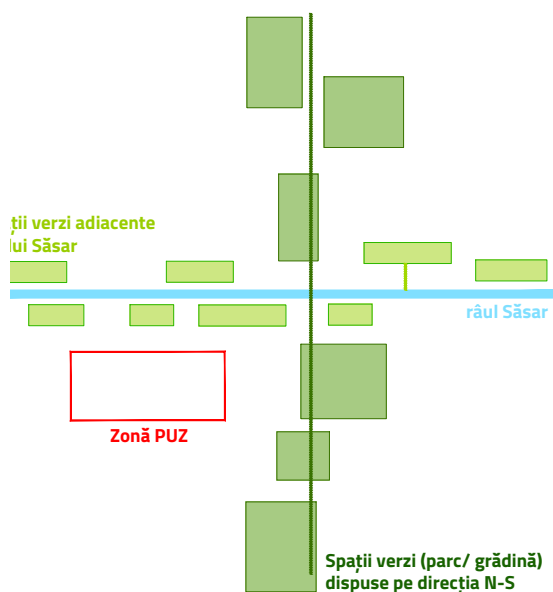


PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE", MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



- Limita terenului care a generat PUZ
- Spațiu verde – grădină urbană/ parc urban
- Apă – râul Săsar
- Spațiu verde adiacent râului Săsar
- Arie deservită de grădină urbană/ parc urban

Sistemul de spații verzi al municipiului - sursă: prelucrare date autor



Schemă încadrare în sistemul de spații verzi al municipiului - sursă: prelucrare date autor



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

Imaginea malului de râu din prezent înfățișează un pietonal îngust cu vegetație neîntreținută și cu vedere către fundurile de lot, fațadele posterioare ale clădirilor, fondul construit fiind întors cu spatele către râu. Podul pietonal care traversează râul nu este conectat cu spațiile verzi din zona de studiu, zona comercială reprezentând o barieră. De asemenea, este necesară prezența unor repere care să semnalizeze sau să direcționeze fluxul pietonal către anumite puncte de interes.

În prezent, repere de înălțime la nivelul zonei sunt blocurile turn și Spitalul Județean, iar repere ale zonei - echipamentele publice și zona comercială. De asemenea se pot introduce elemente vegetale care pot purta rolul de reper prin cromatică diferită (conifere, arbori de cromatică roșie/ galbenă), prin esențe vegetale rezistente în sezonul rece (conifere/ ierburi ornamentale), dar și prin intermediul unor construcții care vor purta rolul de reper de înălțime. Printre disfuncțiile zonei se numără și străzile degradate, spațiile insalubre și spațiile verzi neamenajate.

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.

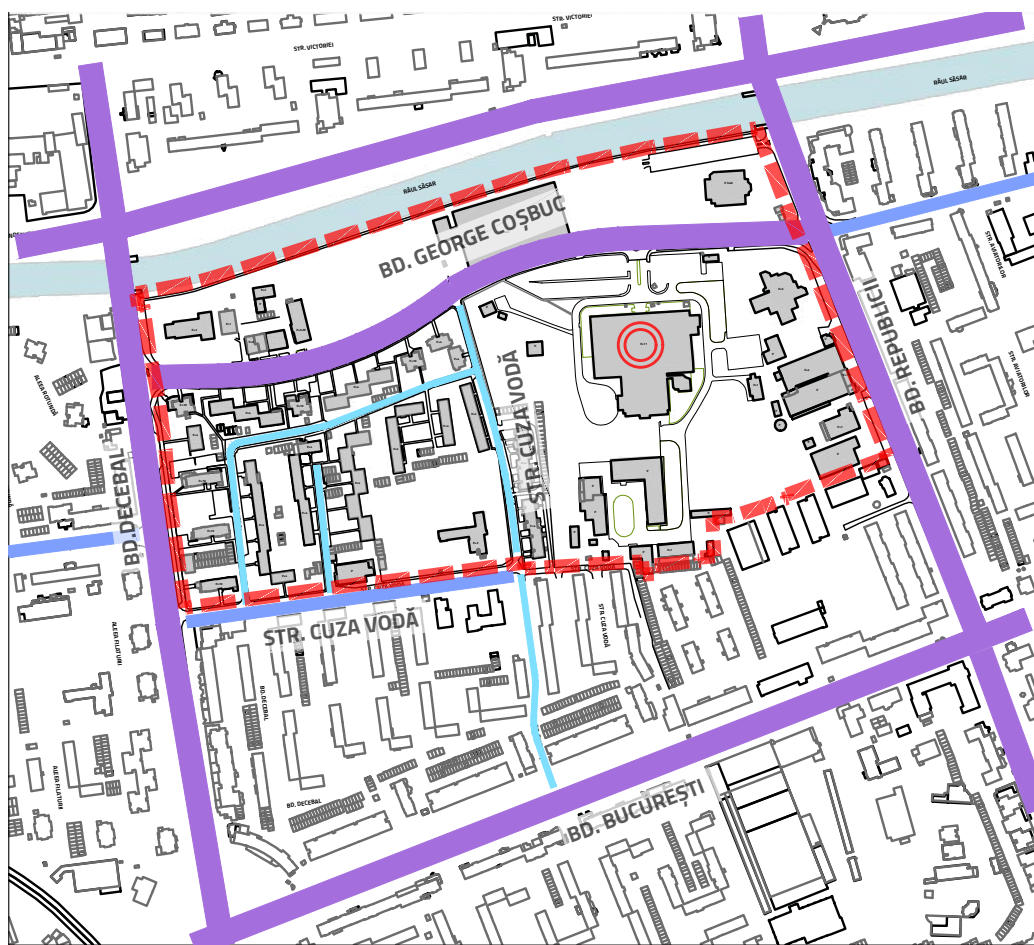
2.4. Circulația

Accesul către zona de studiu care a generat P.U.Z. se face prin Bd. George Coșbuc, Bd. Decebal și Str. Republicii. Tipurile de străzi care tranzitează zona sunt de categoria II, III și IV (*Figura 1*), zona rezidențială fiind deservită de străzi de categoria IV.

Densitatea redusă a circulațiilor care irigă zona (în special din cauza întinderii mari a spațiului aferent Spitalului) și străzilor cu gabarit îngust din interiorul țesutului rezidențial generează disfuncții atât din punctul de vedere al accesibilității, cât și al dezvoltării urbane.



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



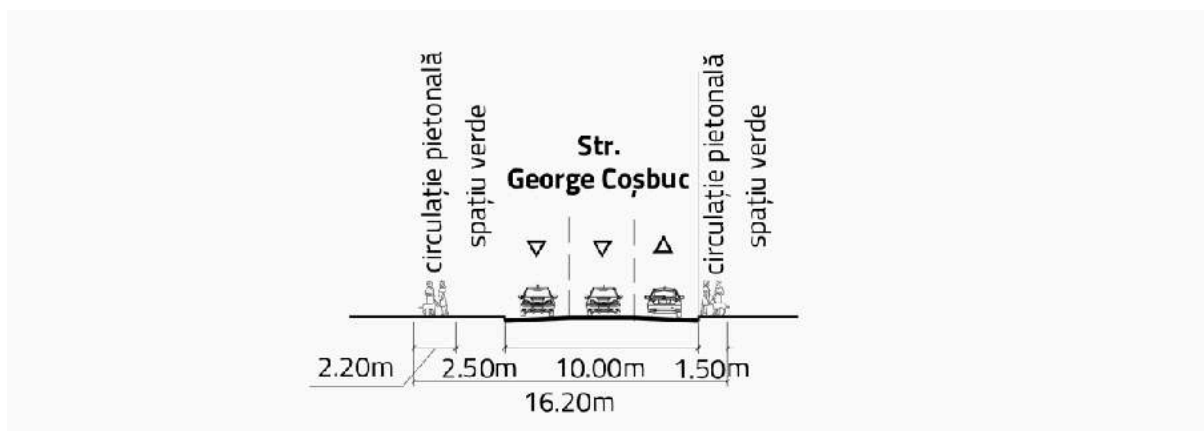
- | | | | |
|--|----------------------|--|--|
| | STRĂZI CATEGORIA II | | LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z. |
| | STRĂZI CATEGORIA III | | SPITALUL JUDEȚEAN DR. CONSTANTIN OPRÎȘ |
| | STRĂZI CATEGORIA IV | | |

Localizarea circulațiilor din zona care a generat PUZ - sursă: prelucrare autor

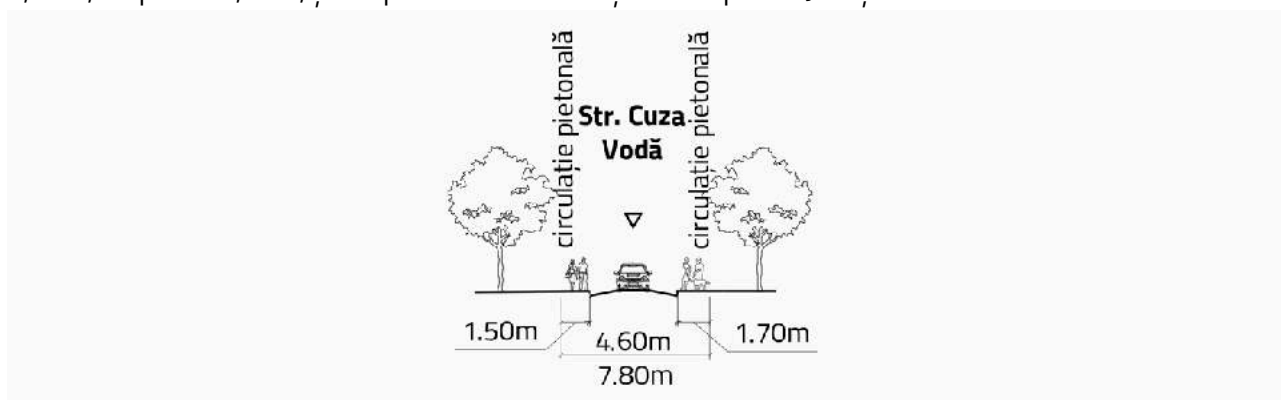
Strada George Coșbuc este o arteră de categoria II cu două benzi pe un sens și una pe sensul opus de deplasare, pe tronsonul Bd. Decebal - Str. Cuza Vodă, cu trotuare de lățimea de 1,50m, respectiv 2,20m, separat de circulația carosabilă cu spațiu verde de 2,50m.



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

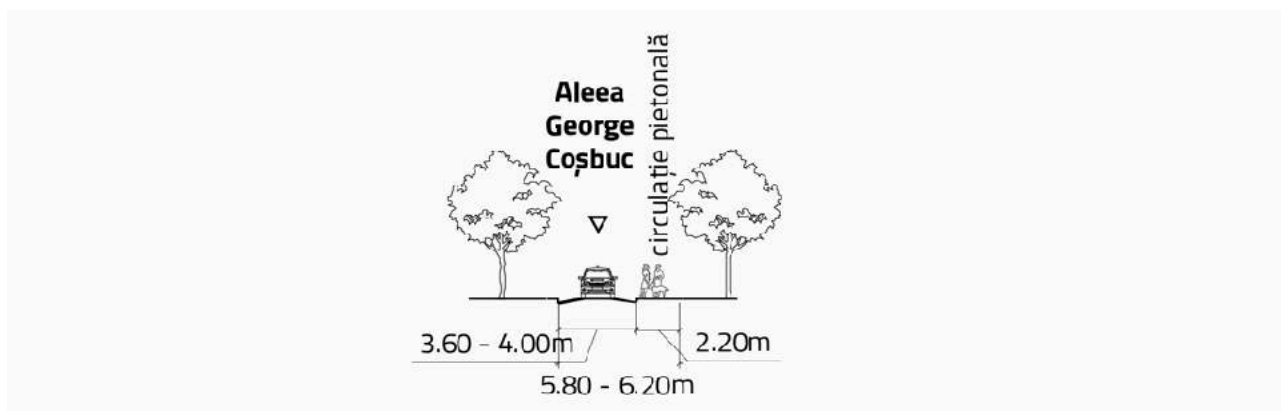


Str. Cuza Vodă este o stradă cu sens unic și o singură bandă de circulație, cu trotuare cu lățimea de 1,50m, respectiv 1,70m, și desparte zona rezidențială de Spitalul Județean.



În interiorul țesutului rezidențial este localizată aleea George Coșbuc, stradă cu sens unic și o singură bandă de circulație având lățime variabilă de 3,60-4,00m, cu trotuar pe o singură parte, cu lățimea de 2,20m. De asemenea zona de locuire este deservită și de fundături, străzi încadrate în categoria IV. Gabaritul actual al acestora nu permite accesul facil către locuințele colective care alături de parcările spontane dau aspectul unei zone îngrămădite.

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



Din punct de vedere al calității structurii carosabile, străzile de categoria IV asfaltate sunt într-o stare degradată, preponderent în zona rezidențială.

Staționarea autovehiculelor se realizează preponderent în parcarile laterale amenajate străzilor de deservire locală **(176 locuri)** și garajele **(154)** din zonele de locuire colectivă. Au fost identificate **și zone în care locatarii parchează autoturismele** pe trotuare sau terenul liber adiacent circulațiilor carosabile, **în locuri nemarcate**.

Aferent echipamentelor publice s-au identificat un număr de aproximativ **333 locuri de parcare amenajate (din care 222 sunt ale Spitalului Județean)** și **6 garaje**, la care se adaugă **142 locuri de parcare** în incinta hipermarketului Kaufland. Însumate, au fost identificate 651 locuri de parcare și 160 garaje, insuficiente pentru întreaga zonă de studiu, motiv pentru care, pe aleea George Coșbuc și strada Cuza Vodă locatarii și vizitatorii parchează autovehiculele pe partea pietonală sau în spațiile cu destinație de spațiu verde, iar pe strada George Coșbuc chiar pe spațiile virane amplasate în apropierea centrului comercial Kaufland.

Transportul în comun

Zona de studiu este bine conectată cu celelalte zone ale Municipiului Baia Mare prin 4 linii de autobuz:

- 1 Mina Săsar - bifurcație baraj - are punctul de origine în partea de nord-vest (stația Nucului) a municipiului, trece limitrof zonei de studiu pe Bd. Decebal și traversează bulevardele principale (Traian, Unirii, Bulevardul București, Strada 22 Decembrie, Strada Horea) pentru a deservi zonele dinspre comuna Firiza.
- 4 Dispecerat Gara - Center (Grănicerilor) – deservește zonele corespunzătoare centrelor comerciale. Își are originea în stația Dorna, amplasată în apropierea Gării, traversează zona de studiu prin str. George Coșbuc, și are o configurație cvasi-circulară, capătul fiind pe Bd. Republicii.



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

- 31 Parcare Valea Roșie - Gara CFR – străbate zona de studiu prin str. George Coșbuc și realizează o conectivitate între zonele situate la periferie și autogară și gară, punct intermodal de transport.
- 40 URBIS - METRO - 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.

În ce privește frecvența mijloacelor de transport în comun, linia 1 are în componență mijloace de transport care se succed la un interval de 20 de minute în perioada 05:00 – 08:00 și 12:00 – 16:00 și un interval de succedare de aproximativ 30 de minute în perioada 08:00 – 12:00 și 16:00 – 22:45.

Linia 4 își desfășoară activitatea la un interval de 10 minute în intervalul 06:00 – 17:00, iar apoi la un interval de succedare de 15 minute în perioadele 05:00 – 06:00 și 17:00 – 23:00.

Linia 31 a fost planificată în așa fel încât să aibă un interval de succedare constant de 60 de minute pe toată durata zilei de activitate (05:20 – 22:15).

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



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

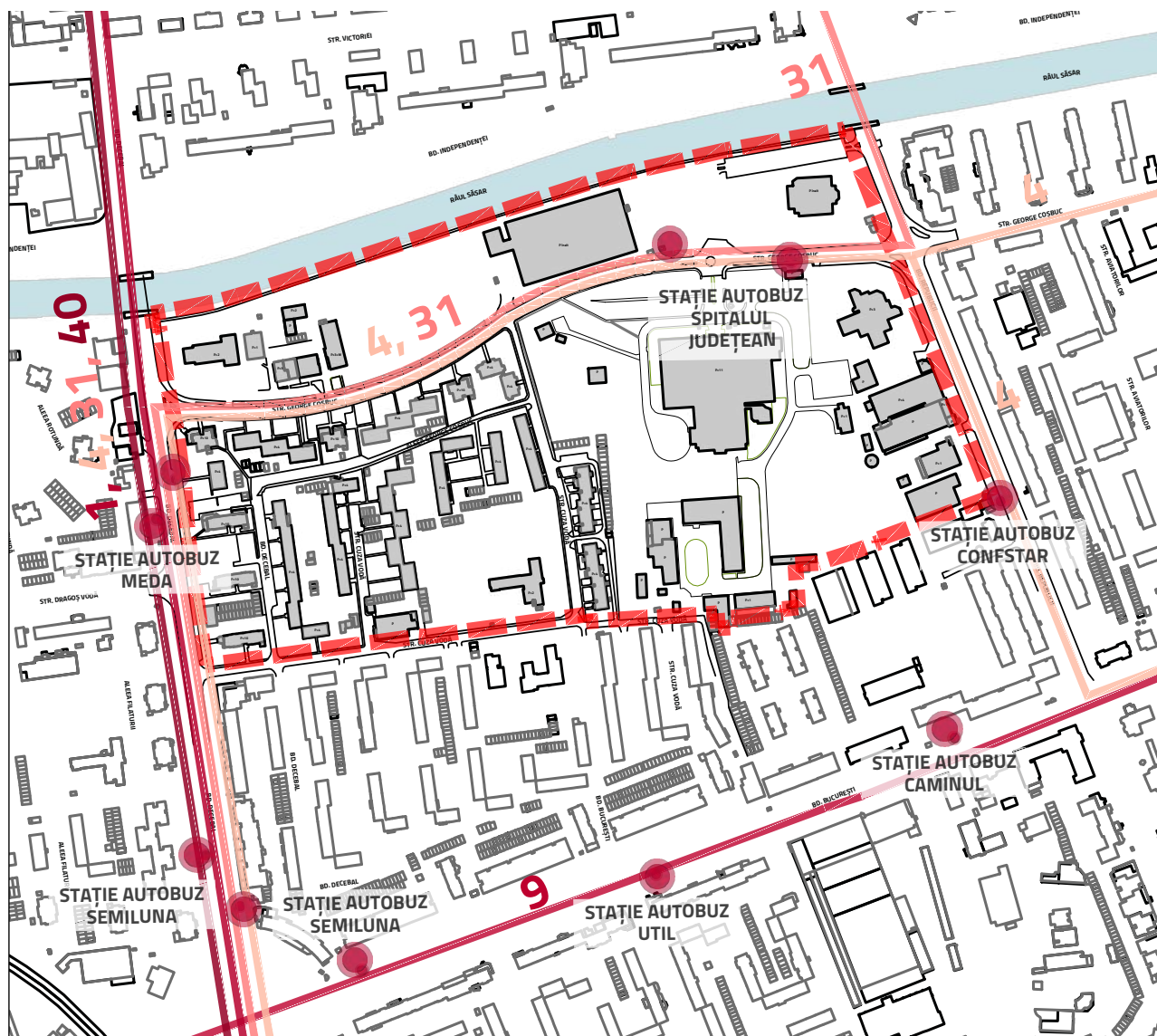


Figura 2: Transport public ce deservește zona

2.5. Ocuparea terenurilor

P.U.G.-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 349/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015 încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință:

CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente

POT maxim = 80% în zona de șes



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

20% în zona de versanți construibili (stabili și consolidați), la nord de linia de demarcație a condițiilor dificile de construibilitate

45% în zona de podiș

CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren în zona de șes

1,0 mp ADC/mp teren în zona de versanți

1,8 mp ADC/mp teren în zona de platou

CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

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

CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+7, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar

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 (P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), 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

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

POT maxim = 20% în zona de versanți construibili (la nord de linia de demarcație a construibilității dificile)

CUT maxim = 0,7 mp ADC/mp teren

V1a - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

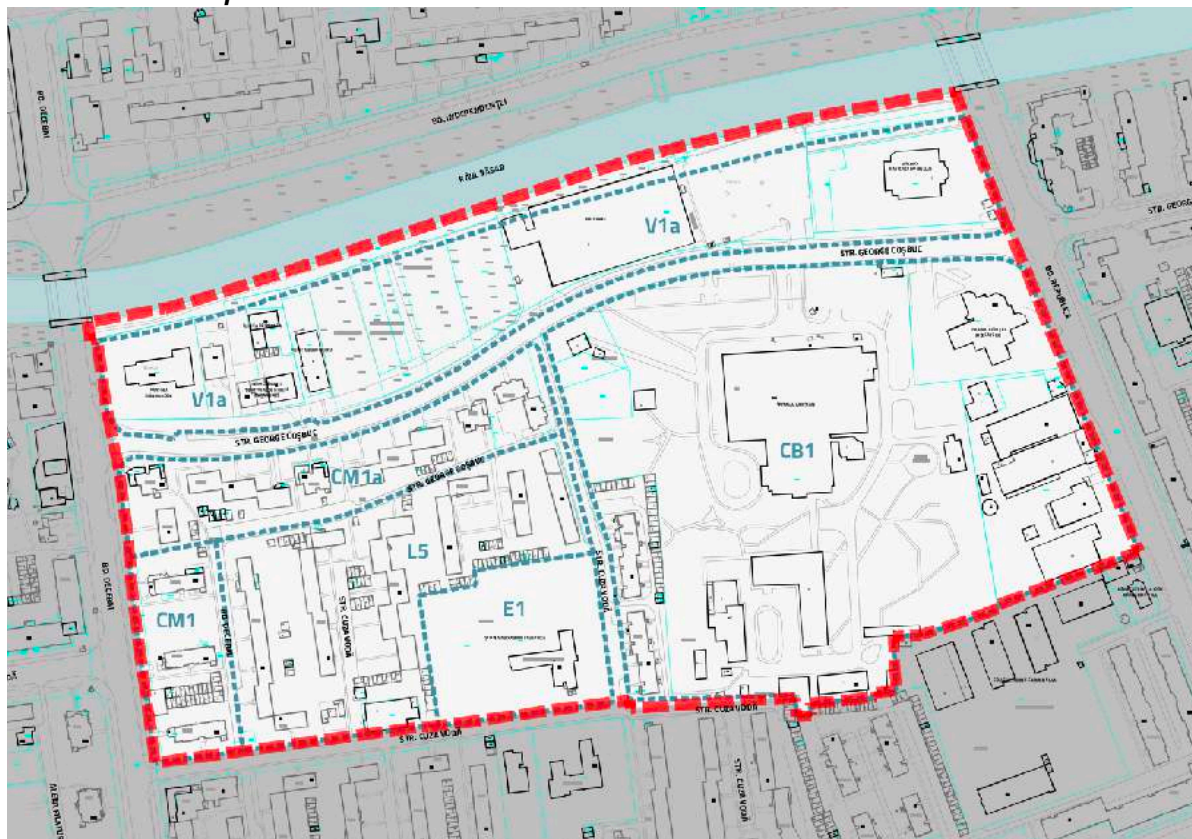
POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii



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

Unități teritoriale existente aferente zonei de studiu PUZ conform PUG:



sursă: prelucrare date autor

În interiorul zonei de studiu, generează regulamente locale de urbanism următoarele documentații de tip PUZ:

► Conform P.U.Z. "BLOC DE LOCUINȚE CU SPAȚII COMERCIALE", aprobat cu H.C.L. nr. 305/2008, se reglementează:

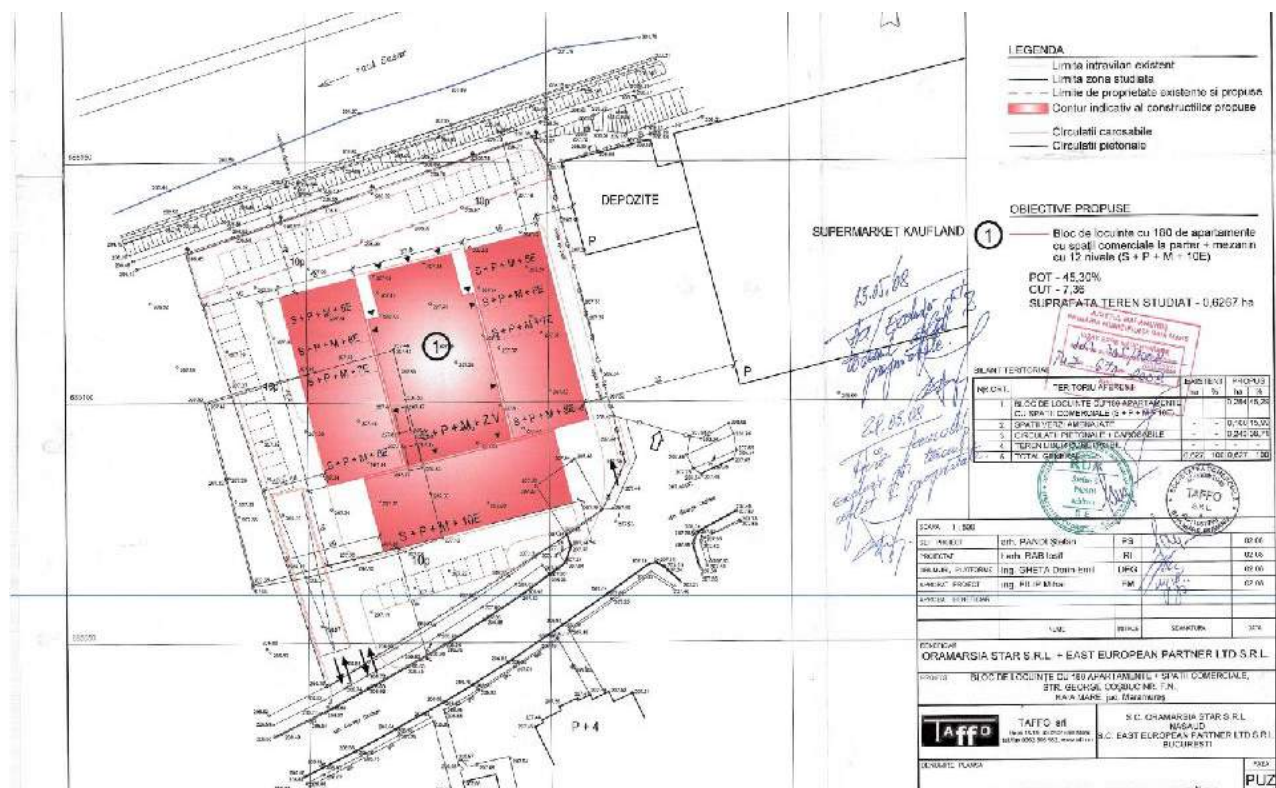
- subzona locuințelor colective înalte cu spații comerciale

POT maxim = 45,30 %

CUT maxim = 7,36 mp ADC/mp teren



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



sursă: Municipiul Baia Mare

Acest UTR se suprapune peste UTR V1a conform P.U.G. Baia Mare și anume: spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Acest P.U.Z. nu și-a produs efectele, rămânând doar la stadiul de reglementări.

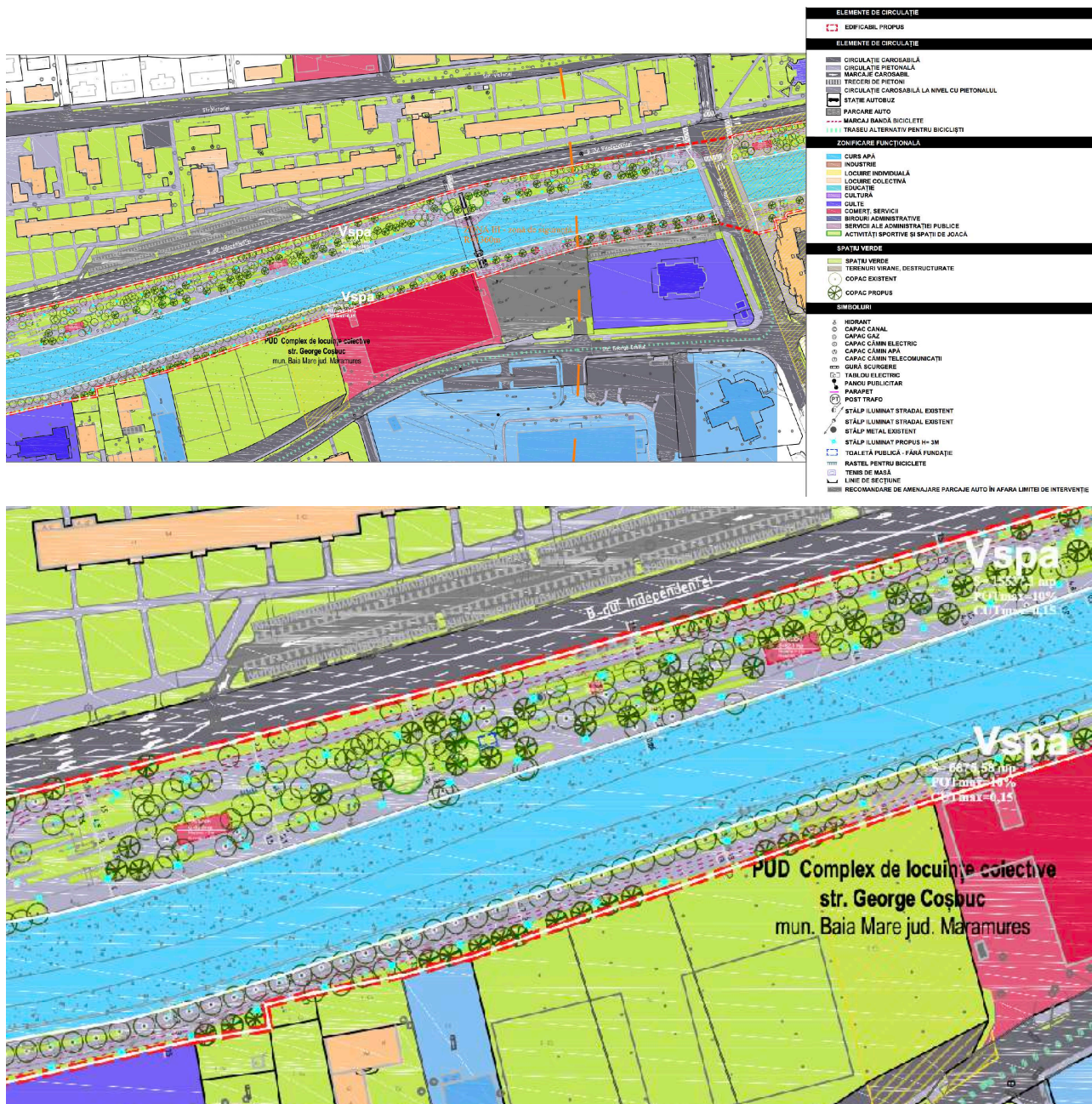
► Conform P.U.Z. "MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII", aprobat cu H.C.L. nr. 23/2018, se reglementează Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar

POT maxim = 10 %

CUT maxim = 0,15 mp ADC/mp teren



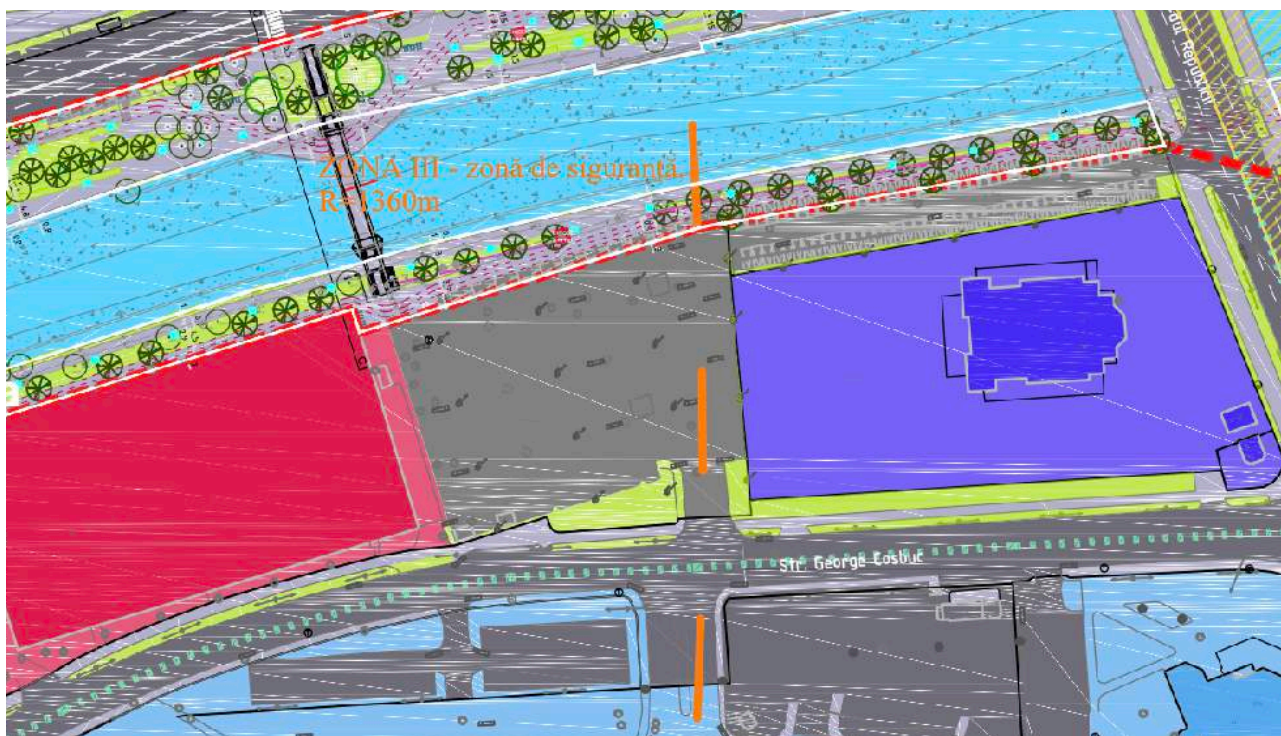
PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE", MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



sursă: Municipiul Baia Mare



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



sursă: Municipiul Baia Mare

La nivelul P.U.Z. Malurile Râului Săsar și zona Universității se propune o tipologie de UTR care să reglementeze caracterul public și peisajer al întregii amenajări, cu o utilizare din aceeași sferă de activități (loisir, comerț, recreere, activități culturale și sportive): Vspa – Spații publice verzi pentru agrement, zonă cu spații verzi amenajate și promenadă pietonală care va dispune de funcțiuni de alimentație publică (servicii și comerț) în cadrul pavilioanelor dispuse pe platformele pietonale. Zona de intervenție cuprinde și subzona funcțională T1 – zona transporturilor rutiere.

Revenind la situația actuală din teren, acest P.U.Z. nu și-a produs efectele, rămânând doar la stadiul de reglementări.

Documentații de urbanism aprobate adiacente zonei de studiu (în afara zonei de studiu):

► Conform P.U.Z. "IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL S+D+P+4-7E", aprobat cu H.C.L. nr. 471/2008, se reglementează:

POT maxim construcții = 56,4%

CUT maxim = ? mp/ teren



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



sursă: Municipiul Baia Mare

Acest UTR se suprapune peste UTR CM1a și L5 reglementat conform P.U.G. Baia Mare și anume: subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+7, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar, respectiv subzona locuințelor colective medii și mari cu P+3 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale. UTR-ul propus prin P.U.Z. mai sus-menționat coincide cu situația actuală din teren, în prezent fiind edificat imobilul multifuncțional S+P+4-7E.

La nivelul zonei de studiu predomină locuințele colective cu niveluri de înălțime cuprinse între P+4 - P+10 situate în jumătatea vestică a zonei de studiu, între străzile George Coșbuc și Cuza Vodă. Jumătatea estică a zonei studiate este dominată de amplasamentul Spitalului Județean și de Palatul de Justiție Maramureș, două instituții cu polarizare de fluxuri la nivel județean localizate în construcții cu gabarite mari.

Resursa de teren liber este limitată la arealul din proximitatea malului sudic al Săsarului, zona cuprinsă între strada George Coșbuc și râul Săsar și se prezintă ca teren viran, ocupat cu vegetație crescută spontan.



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

Bilanț teritorial al situației existente

Denumire UTR	Suprafață UTR conform PUG (mp)	%	RH maxim reglementat	POT maxim reglementat	POT actual	CUT maxim reglementat	CUT actual
CB1	1,90	8,5%	conform PUZ	80%	22,1%	2,4 mp adc/ mp teren	1,36 mp adc/ mp teren
CM1a	1,63	7,3%	P+7	85%	19,1%	2,2 mp adc/ mp teren	1,06 mp adc/ mp teren
CM1	0,87	3,9%	P+10	85%	21,6%	2,2 mp adc/ mp teren	1,87 mp adc/ mp teren
L5	2,90	12,9%	P+10	30%	22,9%	1 mp adc/mp teren	1,03 mp adc/ mp teren
E1	1,20	5,4%	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	20%	6,6%	0,7 mp adc/ mp teren	0,20 mp adc/ mp teren
V1a	4,58	20,4%	- conform studiilor de specialitate avizate conform legii		21,8%	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	0,35 mp adc/ mp teren
T1 - circulații	9,34	41,7%	-	-%	-%	-	-
Total	22,42	100,0%	-	-	-	-	-

2.6. Echipare edilitară

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.

La nivelul Municipiului Baia Mare, lungimea totală a rețelei simple de distribuție a apei potabile era în anul 2019 de 410 km, cu 38% mai mare față de anul 2015 (Sura: INSSE, baza de date Tempo Online),

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro, raumplandesignoffice@gmail.com, www.raumplandesign.webs.com
0722.393350/ 0744.612245



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

grație investițiilor continue derulate de administrația locală și de operatorul local de apă. Între anii 2015 și 2019 capacitatea de producție a apei potabile a crescut cu aproximativ 1%, ajungând la aproximativ 84 mii mc/zi, pentru a satisface necesarul de apă pentru consumul la nivel municipal, atât casnic, cât și industrial.

Rețeaua de distribuție a apei potabile din zona studiată este de tip inelar dar și ramificat. Conform informațiilor obținute de la S.C. VITAL S.A., privind rețelele de apă din zona studiată, rezultă următoarele:

- pe aleea George Coșbuc există o conductă de distribuție a apei potabile Ø 150mm azbociment din care se ramifică conducte Ø 100mm azbociment și OL spre clădirile de locuire;
- pe strada Cuza Vodă, care traversează zona de locuire, există o conductă de distribuție a apei potabile Ø 200 azbociment, iar pe strada Cuza Vodă din sudul zonei de studiu, o conductă de distribuție a apei potabile Ø 150mm azbociment din care se ramifică conducte Ø 100mm spre clădirile de locuire;
- pe bulevardul Decebal există o conductă de distribuție a apei potabile Ø 200mm azbociment;
- În apropierea râului Săsar, pe malul nordic, există o conductă de distribuție a apei potabile Ø 250 azbociment;

Rețeaua este întinsă pe zone ocupate cu imobile (locuințe, spații comerciale etc.). Gestionarea volumelor de apă distribuite se evidențiază prin aparatele de măsură montate pe branșamentele consumatorilor.

NECESARUL DE APA POTABILĂ – pentru obiectivele existente în zona de studiu P.U.Z., s-a calculat în conformitate cu standardele în vigoare:

- S.R. 1343 – 1 – 2006 Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1478 – 90 Alimentarea cu apă în construcțiile civile și industriale
- Formulele de calcul a debitelor de apă stabilite în S.R. 1343 – 1 – 2006 sunt:
- $Q_{zi\ med} = 1 / 1000 \sum N_i q_i K_p K_s$
- $Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi}$
- $Q_{orar\ max} = Q_{zi\ max} \times K_0$

În care :

- N_i -consumatori din zonă
- q_i -debitele specifice funcție de consumatori
- $K_p=1,15$ coeficient pentru pierderi tehnice, admisibile în sistem
- $K_s=1,1$ coeficient pentru nevoile proprii ale sistemului de alimentări cu apă și canalizare
- $K_{zi}=1.4$ coeficient de variație zilnică
- $K_0=2$ coeficient de variație orară



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

BREVIAR DE CALCUL AL NECESARULUI DE APĂ POTABILĂ

Utilizatori	Nr consumatori	Debit specific	Debite de apă necesare					
		qi	Q zi med		Q zi max		Orar max	
		l/zi	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
1. Bd. Decebal și strada George Coșbuc								
Locuitori	892	170	190,31	2,20	266,34	3,08	532,68	6,16
Vizitatori	178	15	3,35	0,03	4,69	0,42	9,38	0,84
2. Aleea George Coșbuc și strada Cuza Vodă								
Locuitori	1224	170	263,22	3,04	368,5	4,25	737	8,21
Vizitatori	244	15	4,46	0,04	6,25	0,56	12,5	1,12

Q zi med = 461,34 mc/zi

Qzimax = 645,87 mc/zi

Qorar max = 1291,75 mc/zi

Canalizare și epurare

La nivel municipal Baia Mare, la finalul anului 2019 se regăseau 345 km de rețea de canalizare, cu o creștere substanțială de 72% față de anul 2015, grație investițiilor constante realizate de operatorul VITAL SA în ceea ce privește infrastructura edilitară.

Sistemul de colectare a apei uzate este predominant combinat (80%), și există un număr de deversoare de ape pluviale, care descarcă debitul în exces, direct în râul Săsar. Stația de epurare are prevăzută treapta de tratare biologică cu nămol activat. Procesul tehnologic de epurare are o componentă mecanică, cu o capacitate proiectată de 1.900 l/s, și o treaptă biologică, cu o capacitate prevăzută de 1.350 l/s.

La nivelul zonei de studiu PUZ exista conducte de canalizare de-a lungul râului Săsar, pe strada Cuza Vodă, bd. Decebal, bd. Republicii și parțial pe strada și aleea George Coșbuc.

Rețeaua este întinsă pe zone ocupate cu imobile (locuințe, spații comerciale etc.). Pentru zona studiată debitele de canalizare necesare calculate pentru situația existentă sunt următoarele:



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

Q zi med = 461,34 mc/zi

Qzimax = 645,87 mc/zi

Orar max = 1291,75 mc/zi

Alimentare cu energie termică

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din zona modernă a Municipiului Baia Mare, care reprezentau în 1990 circa 70% din totalul apartamentelor, s-a realizat înainte de acest an de la o centrală termică din zonă industrială (CTZI) funcționând pe gaze naturale și care producea apă fierbinte și abur de înaltă presiune, precum și de la centrale termice pentru ansambluri urbane. Datorita costurilor mari, treptat, consumatorii s-au debrășat de la sistemul public de alimentare cu apa caldă și caldura. În cele din urma a fost sistata activitatea de furnizare centralizata a energiei termice. În acest moment asigurarea apei calde și a agentului termic se soluționează integral în sistem local.

Alimentarea cu caldura a Municipiului Baia Mare este strâns legată de alimentarea cu gaze naturale, acestea constituind principalul combustibil utilizat, circa 85% dintre gospodării fiind racordate la rețeaua de gaze, ponderea acestora urmând sa crească în următorii ani.

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

- prin centrale termice cu caracter individual aparținând diferitelor persoane fizice sau juridice și care deserveșc locuințe sau sedii individuale;
- local cu sobe cu gaze naturale.

Sistemul utilizat în mod curent în cazul apartamentelor din blocurile de locuit este cel cu centrale murale cu tiraj forțat pe gaze naturale.

Avantajele centralelor termice individuale și ale microcentralelor termice murale de apartament, precum și posibilitățile sporite de alimentare cu gaze naturale prin reducerea consumului industrial au făcut ca Municipiul Baia Mare să fie primul oraș important al țării complet debrășat de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică.

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. În ceea ce privește interacționarea între rețelele electrice și celelalte unități ale municipalității nu sunt disfuncționalități majore.



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

Liniile electrice de înaltă tensiune LEA110 KV aflate pe teritoriul orașului Baia Mare repartizează energie electrică diferitelor stații de transformare distribuite în teritoriu. De la aceste stații tensiunea de 110 KV este coborâtă la 20, 10 sau 6 KV (în municipiul Baia Mare coexistă cele trei valori de tensiune medie) și, prin intermediul rețelei de medie tensiune a orașului, sunt alimentate posturile de transformare amplasate lângă consumatori. Acestea, la rândul lor, reduc media tensiune până la 0,4 kV (joasă tensiune), pe care o distribuie în continuare abonaților prin rețeaua de joasă tensiune.

Rețele de distribuție

Pe teritoriul studiat în prezentul PUZ studiat se află mai multe linii electrice subterane de joasă tensiune LES 0,4kV, de medie tensiune LES 10kV și posturi de transformare de 10kV/0,4kV.

Traseele LES sunt amplasate, de regulă, pe căile publice în zonele destinate circulației pietonale, la adâncimi cuprinse între 0,8-1,00 m, cu unele excepții în cazul unor intersecții cu alte rețele sau obstacole. Subtraversările străzilor, aleilor și trotuarelor sunt realizate în tuburi de protecție îngropate, astfel încât înlocuirea cablurilor în caz de defect să se poată face fără spargerea carosabilului.

Alimentarea rețelelor electrice de joasă tensiune 0,4kV destinate alimentării consumatorilor și iluminatului public din zona studiată se face radial din posturile de transformare realizate în cabină de zidărie, cu posibilități de anclanșare automată.

Rețeaua de joasă tensiune (0,4kV) este:

- de tip complex buclă (cu mai multe legături între posturile de transformare de alimentare cu energie electrică);
- de tip buclată cu funcționare radială.

Rețelele de joasă tensiune sunt de tip subteran realizate cu cabluri tip ACYABY cu secțiune 70-150mm².

Alimentarea consumatorilor

Evoluția consumului de putere și energie electrică după anul 1990 s-a modificat corespunzător cu activitatea economico-socială. Consecințele evoluției consumului de energie electrică se manifestă în special pe plan investițional, dar și în cel al dotării cu echipamentele necesare desfășurării unei activități intense de gestionare corectă și exploatare optimă a bazei energetice.

Sistemul actual de alimentare cu energie electrică și lucrările efectuate de SDEE Transilvania Nord, urmăresc realizarea unor injecții de putere în rețeaua de joasă tensiune. Astfel, s-a procedat la redistribuirea consumatorilor, secționarea rețelelor existente în vederea echilibrării eforturilor de transformare, fapt ce a condus la satisfacerea cerințelor consumatorilor. La fiecare consumator există firide de bransament echipate cu siguranțe și contoare de măsurare a energiei electrice.



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

Nu se înregistrează căderi de tensiune și s-a redus substanțial numărul întreruperilor în alimentarea cu energie electrică. Distribuția energiei electrice la consumatori este realizată printr-un sistem radial de rețele de tip aerian și subteran la tensiunea de 0,4 kV.

Iluminat public

Alimentarea circuitelor de iluminat public este făcută din rețeaua de joasă tensiune. Sunt utilizați pentru iluminat stâlpi din beton echipați cu corpuri de iluminat cu lămpi cu LED. Acționarea iluminatului public se face automat, prin intermediul punctelor de aprindere programabile. Starea iluminatului pe principalele artere de circulație este bună, însă pe străzile secundare și pe aleile pietonale nivelul de iluminare este insuficient.

Breviar de calcul pentru alimentarea cu energie electrică în situația existentă

1. Bd. Decebal și Strada George Coșbuc

a) Spații locuire

$$324 \text{ ap.} \times 12 \text{ kW/ap.} = 3888 \text{ kW}$$

2. Aleea George Coșbuc și Strada Cuza Vodă

a) Spații locuire

$$350 \text{ ap.} \times 12 \text{ kW/ap.} = 4200 \text{ kW}$$

3. Strada George Coșbuc

a) Spații sănătate

$$102720,4 \text{ mp} \times 50 \text{ W/mp} = 5136020 \text{ W} = 5136 \text{ kW}$$

b) Spații culte

$$3716,5 \text{ mp} \times 50 \text{ W/mp} = 185825 \text{ W} = 185,82 \text{ kW}$$

4. Strada George Coșbuc și bd. Republicii

a) Spații administrative

$$9132 \text{ mp} \times 100 \text{ W/mp} = 913200 \text{ W} = 913 \text{ kW}$$

5. Strada Cuza Vodă

a) Spații învățământ

$$2388 \text{ mp} \times 50 \text{ W/mp} = 119400 \text{ W} = 119 \text{ kW}$$

6. B-dul Decebal, str. George Coșbuc, str. Cuza Voda, B-dul Republicii



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

a) Spații comerciale și servicii

$$19\,354,89 \text{ mp} \times 75 \text{ W/mp} = 1\,451\,616,75 \text{ W} = 1\,451,61 \text{ kW}$$

Puterea instalată totală este: Pit = 15 893 kW

Puterea maximă simultan absorbită din rețea: $P_{msa} = K_u \times P_{it} = 0,8 \times 15\,893 = 12\,715 \text{ kW}$

K_u – factor de utilizare a receptoarelor ($K_u = 0,8$)

Puterea maximă simultan absorbită din rețea: $P_{msaT} = K_{s1} \times P_{msa} = 0,5 \times 12\,715 \text{ kW} = 6\,357,5 \text{ kW}$

K_{s1} = coeficient de simultaneitate între consumatorii racordați la această linie. Puterea aparentă

$$\text{necesară va fi: } S_u = \frac{1,1 \times P_{msaT}}{\cos \phi} = (1,1 \times 6\,357,5) / 0,92 = 7\,601 \text{ kVA}$$

Unde: 1,1 – factor ce ține seama de căderile de tensiune pe linii

$\cos \phi$ – factorul de putere

Pentru alimentarea consumatorilor sunt necesare mai multe posturi de transformare astfel încât să fie acoperit necesarul aferent de energie electrică. Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul unui Studiu de Soluție, conform avizului ce va fi emis de SDEE Transilvania Nord.

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 amplasată pe trama stradală.

Breviar de calcul al necesarului de gaze naturale în situația existentă

Pentru încălzirea cu microcentrale termice, pentru spațiile de locuit, debitul instalat de gaze

$g_2 = 3,70 \text{ m}^3\text{N/h} \times \text{gospodărie}$, defalcăt astfel:

- 2,73 m³N/h - microcentrală termică pentru încălzire și preparare a.c.m.;



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

- 0,67 m³N/h - mașină de gătit tip aragaz pentru prepararea hranei;
- 0,30 m³N/h - cotă parte dotări publice (≈6%).

Pentru încălzirea spațiilor comerciale, administrative, prepararea apei calde menajere și utilizări tehnologice (alimentație publică), s-a considerat o caracteristică termică:

- $q_{\text{înc.1}} = 25 \text{ W/m}^3$

și a celor de depozitare;

- $q_{\text{înc.2}} = 10 \text{ W/m}^3$

1. Bd. Decebal și Strada George Coșbuc

a) Spații locuire

$$324 \text{ ap.} \times 3,7 \text{ m}^3\text{N/h} = 1198,8 \text{ m}^3\text{N/h}$$

2. Aleea George Coșbuc și Strada Cuza Vodă

a) Spații locuire

$$350 \text{ ap.} \times 3,7 \text{ m}^3\text{N/h} = 1295 \text{ m}^3\text{N/h};$$

3. Strada George Coșbuc

a) Spații sănătate

$$102 \text{ 720,4 mp} \times 3,5 \text{ m} \times 25 \text{ W/m}^3 = 8 \text{ 988 kW}$$

$$8 \text{ 988 kW} \times 0,1 \text{ m}^3\text{N/h/kW} = 898,8 \text{ m}^3\text{N/h}$$

b) Spații culte

$$3716,5 \text{ mp} \times 3,5 \text{ m} \times 25 \text{ W/m}^3 = 325,19 \text{ kW}$$

$$325,19 \text{ kW} \times 0,1 \text{ m}^3\text{N/h/kW} = 32,51 \text{ m}^3\text{N/h}$$

4. Strada George Coșbuc și bd. Republicii

a) Spații administrative

$$9132 \text{ mp} \times 3,5 \text{ m} \times 25 \text{ W/m}^3 = 799 \text{ kW};$$

$$799 \text{ kW} \times 0,1 \text{ m}^3\text{N/h/kW} = 79,9 \text{ m}^3\text{N/h}$$

5. Strada Cuza Vodă

a) Spații învățământ

$$2388 \text{ mp} \times 3,5 \text{ m} \times 25 \text{ W/m}^3 = 208 \text{ kW};$$

$$208 \text{ kW} \times 0,1 \text{ m}^3\text{N/h/kW} = 20,8 \text{ m}^3\text{N/h}$$

6. B-dul Decebal, str. George Cosbuc, str. Cuza Voda, B-dul Republicii

a) Spații comerciale și servicii

$$19 \text{ 354,89 mp} \times 3,5 \text{ m} \times 25 \text{ W/m}^3 = 1693,55 \text{ kW}$$

$$1693,55 \text{ kW} \times 0,1 \text{ m}^3\text{N/h/kW} = 169,35 \text{ m}^3\text{N/h}$$

$$Q_{\text{total}} = 3695,16 \text{ m}^3\text{N/h}$$

Calculul debitului necesar instalat de gaze s-a făcut în ipoteza unui randament de 95% și puterea calorică superioară a gazelor naturale $P_{ci} = 10,5 \text{ kWh} / \text{m}^3\text{N}$.



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

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.

2.7. Probleme de mediu

Studiul Geotehnic realizat pentru fundamentarea PUZ a analizat teritoriu prin 4 foraje de teren. Din punct de vedere al condițiilor geotehnice, teritoriul se încadrează în Categoria Geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

Adâncimea zonei de îngheț, conform STAS 6054-85, pentru localitatea Baia Mare este de $-0,90\text{m}$.

Nivelul freatic se interceptează constant la adâncimi de $-2,0-2,2\text{ m}$, în pachetele grosiere de pietriș

Conform Codului de proiectare P 100/1-2013 și SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României”, care se referă la zonarea seismică în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, perioadei de control a spectrului de răspuns și intensitate seismică, pentru localitatea Baia Mare avem următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Specificare	Valoare
1	Valoarea de vârf a accelerației terenului a_g (pentru $IMR=225$ ani)	0,15g.
2	Perioada de control a spectrului de răspuns (colț) T_c	0,7 sec.
Intensitatea seismică I_{ech}		VI (grade MSK-64)

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.

Pe limita nordică a amplasamentului studiat prin PUZ se află râul Săsar. În zona de studiu PUZ nu există terenuri supuse riscului de inundații și nici riscuri de alunecări de teren., conform Memoriul PUG Municipiul Baia Mare, reactualizare 2013.

Nu există zone protejate în zona de studiu PUZ și nici în vecinătatea acesteia.

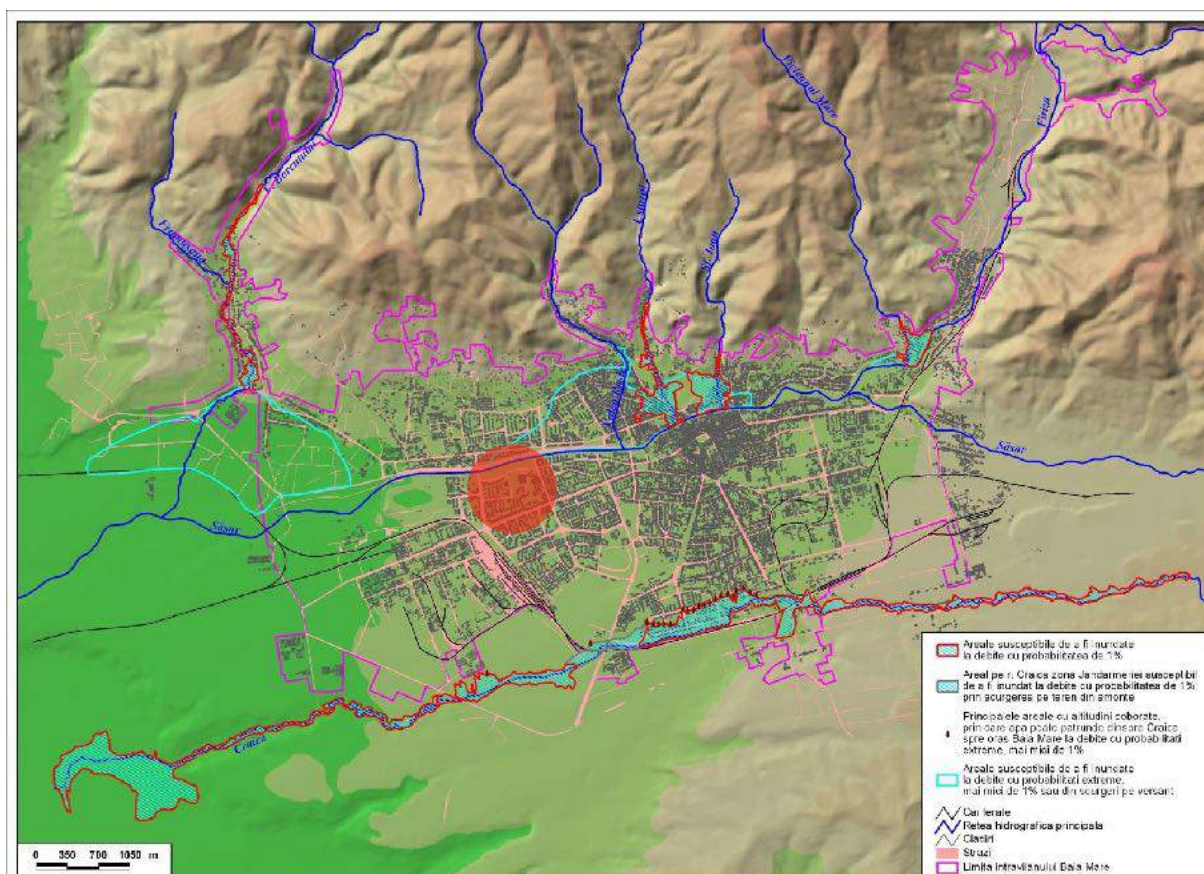
Pentru orașul Baia Mare, din punct de vedere a inundabilității, cele mai mari probleme le ridică râul Firiza pe tronsonul aval baraj Berdu – confluență râu Săsar care nu este amenajat să evacueze debitul de verificare al barajului Strâmtori, apoi râul Craica pe întreg cursul și Valea Usturoiului pe sectorul inferior.

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

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, conform acestor date, **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

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



Zone potențial inundabile. Sursa: Administrația Națională Apele Române (<https://rowater.ro/>)

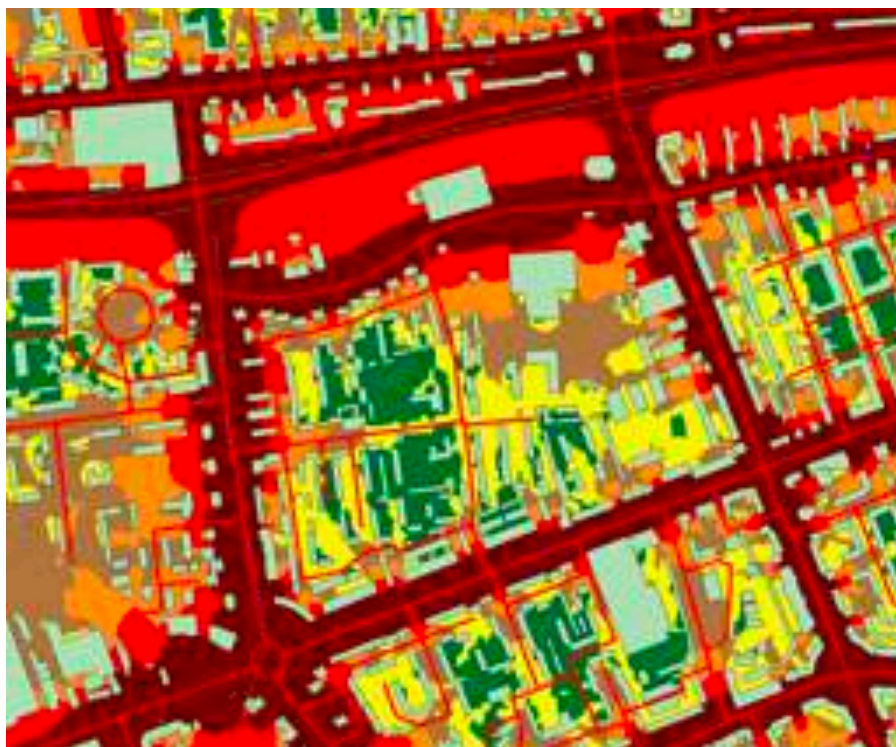
Conform hărții hidrologice realizată de Administrația Națională Apele Române, vestul zonei de studiu ar putea fi afectată, însă probabilitatea de inundație este foarte mică, de 1 la 1000 de ani, datorită configurației morfometrice a albiei de râu și a zonei adiacente. Riscul inundațiilor provocate de râul Săsar sunt practic inexistente datorită faptului că râul Săsar este regularizat și amenajat.

Zona de studiu nu prezintă riscuri de alunecări de teren.

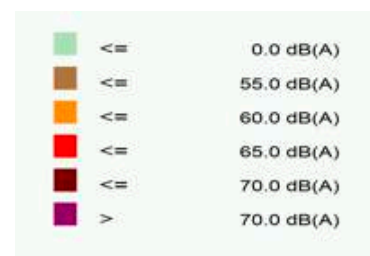
Principală sursă de zgomot urban este traficul rutier. Traficul rutier, pe infrastructura urbană existentă, a înregistrat o creștere spectaculoasă în ultimii ani (tendența fiind de creștere continuă), iar aportul la poluarea fonică este accentuat substanțial de traficul de tranzit. Datele prezentate în Hărțile de zgomot la nivelul Municipiului Baia Mare în anul 2017 indică o poluare fonică de-a lungul bulevardelor Republicii, și Decebal și a străzii George Coșbuc, care sunt principalele artere de tranzit în zona de studiu. De-a lungul acestora, s-au înregistrat valori de 70 și peste 70 db provenite din trafic în timpul zilei, respectiv de 65 și peste 65 db pe timpul nopții. De asemenea, înregistrări similare de 65 db s-au surprins și pe strada Cuza Vodă. Rezultatele se traduc într-o poluare fonică resimțită de locuitorii zonei de-a lungul străzii George Coșbuc, străzii Cuza Vodă și bd. Decebal.



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



Harta de zgomot, trafic rutier ziua - noiembrie 2017



Harta de zgomot, trafic rutier - noiembrie 2017



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

2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sintează

În urma analizei situației existente s-au constatat următoarele disfuncționalități și lipsuri ale zonei de studiu:

FUNCȚIUNI ȘI DOTĂRI

- Incompatibilitate funcțională generată de alăturarea funcțiunii de locuire colectivă cu cea de sănătate, fiind necesară o zonă tampon (fonică, vizuală);
- În ceea ce privește dotările ce țin de educație, analizând deservirea zonei de studiu cu dotările de tip creșă, zona de locuire colectivă nu este deservită de această funcțiune;

STRUCTURĂ MORFOLOGICĂ ȘI FOND CONSTRUIT

- La nivelul zonei de studiu s-a putut observa o tendință de deteriorare a fondului construit, întâlnită atât la nivelul locuințelor colective, cât și la nivelul câtorva clădiri ce aparțin de servicii. Astfel, se poate observa faptul că aprox 40% din clădirile prezente în zona de studiu prezintă semne de degradare;
- Frontul malului de râu este fragmentat, nereprezentativ și nu pune în valoare elementul natural; subutilizează o resursă de teren cu potențial ridicat de regenerare urbană;
- Imaginea eterogenă și necorespunzătoare a unui mal de râu, a clădirilor orientate cu spatele către râu, ignorând relația naturală cu acesta ca spațiu public și element de identitate - conduce la dezordine vizuală;
- Imaginea degradată ce caracterizează zona de locuire colectivă (strada Cuza Vodă, alea George Coșbuc) este dată atât de deteriorările evidente prezente la nivelul fațadelor, cât și de lipsa continuității prezente la nivelul finisajelor. Anvelopările termice realizate în regim individual au dus la pierderea unității prezente la nivelul fațadelor, atât prin materialele folosite, cât și prin cromatica diferită. Totodată, majoritatea garajelor aflate în proximitatea locuințelor colective se află într-o stare satisfăcătoare, necesitând lucrări de întreținere sau reparații curente;
- De-a lungul Bulevardului Republicii, frontul vestic, se conturează o zonă mixtă caracterizată prin construcții în stare bună sau construcții ce prezintă degradări ușoare, precedate de o construcție în stare foarte bună (centrul de dializă Braun). În ciuda faptului că degradările nu sunt majore, lipsa coerenței fronturilor și aspectul clădirilor (majoritatea construcțiilor fiind realizate din materiale de calitate medie) contribuie la imaginea deteriorată a bulevardului;
- Spitalul de Urgență Baia Mare și incinta acestuia funcționează ca o insulă izolată, cu un singur acces, izolată de țesuturile proximale.

SPAȚII VERZI

- Zona care a generat PUZ nu este suficient deservită de spații verzi pentru loisir. În imediata proximitate a sa se află spații verzi de tip scuar, cea mai apropiată grădină urbană aflându-se la o distanță de aproximativ 1 km, iar singurul parc din municipiu - Parcul "Regina Maria", la aproximativ 2km.



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

- Zona care a generat PUZ dispune de o rezervă considerabilă de teren neconstruit pe malul râului, care este, însă, neamenajat - spațiu verde acoperit cu vegetație spontană.
- 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
- 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.

CIRCULAȚII

- Infrastructura de circulații nu este prietenoasă cu pietonii; 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;
- Zona nu dispune de suficiente parcări pentru a acoperi necesarul zonei de locuire, motiv pentru care apar parcările spontane pe terenurile virane și spațiile cu destinație de spațiu verde dintre blocuri.
- Străzile care deservesc zona de locuire sunt sub-gabaritate și nu permit o irigare coerentă a zonei, unele dintre ele fiind fundături;
- Terenul aferent Spitalului de Urgență este sub-utilizat și folosit ca parcare - o parte neamenajată;
- La ore de vârf se remarcă trafic îngreunat pe axa dispusă pe direcția est-vest, str. George Coșbuc ce deservește toate echipamentele publice ale zonei, dar și perpendicular acesteia, pe str. Cuza Vodă, stradă de categoria IV; Trafic lent se înregistrează în sudul zonei de studiu pe str. Cuza Vodă din cauza gabaritului său redus ce nu poate susține traficul generat de Școala Alexandru Ioan Cuza.
- Podul pietonal existent peste Râul Săsar nu este valorificat și nu are continuitate către zona de studiu, fiind blocată de modul de tratare al spațiului aferent hipermarketului;
- Lipsa legăturii străzii Cuza Vodă cu bd. Republicii;
- Nu există infrastructură velo;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Alimentarea cu apă

- rețeaua de distribuție a apei potabile nu este realizată în totalitate în sistem inelar, fapt ce duce la întreruperi în alimentarea cu apă a tuturor consumatorilor de pe o stradă atunci când apar intervenții la rețea în caz de defect;

- Canalizare și epurare

- debitele de precipitații necesar a fi preluate de sistemul de canalizare au crescut considerabil prin creșterea coeficientului de scurgere și scăderea coeficientului de infiltrație în sol, generate de



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

incidența gradului de urbanizare al municipiului, de construirea inclusiv pe spațiile verzi sau neamenajate (spații ce se puteau amenaja ca bazine de retenție), cât și a schimbării condițiilor climatice produse în ultimul deceniu .

- lipsa parțială a rigolelor și șanțurilor de scurgere sau întreținerea necorespunzătoare a celor existente

- Alimentarea cu energie electrică

- existența unor linii electrice de medie tensiune LES 10kV cu durata de viață depășită;
- existența unor linii electrice aeriene de joasă tensiune LEA 0,4kV având secțiunea conductoarelor subdimensionată;
- aglomerarea rețelelor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat creează disfuncțiuni în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică, deși în ultimii ani s-a procedat la relocarea rețelelor în subteran și eliberarea stâlpilor, însă nu în toate zonele.

- Telecomunicații

- Principala disfuncționalitate este reprezentată de pozarea aeriană a acestor rețele, acest lucru creând un aspect inestetic. De asemenea, pozarea aeriană expune rețelele de comunicații la influențele externe (ploi, vânt, zăpadă, îngheț etc.).

MEDIU

- 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.
- 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.
- Datele prezentate în Hărțile de zgomot la nivelul Municipiului Baia Mare în anul 2017 indică o poluare fonică de-a lungul bulevardelor Republicii, și Decebal și a străzii George Coșbuc, care sunt principalele artere de tranzit în zona de studiu. De-a lungul acestora, s-au înregistrat valori de 70 și peste 70 db provenite din trafic în timpul zilei, respectiv de 65 și peste 65 db pe timpul nopții. De asemenea, înregistrări similare de 65 db s-au surprins și pe strada Cuza Vodă. Rezultatele se traduc într-o



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

poluare fonică resimțită de locuitorii zonei de-a lungul străzii George Coșbuc, străzii Cuza Vodă și bd. Decebal.

În urma analizei situației existente se identifică direcțiile de dezvoltare necesare pentru ameliorarea problemelor și dezvoltarea ulterioară a zonei. Nevoia de dezvoltare coerentă de-a lungul râului Săsar conduce la completarea frontului către acesta cu o inserție mixtă - locuire și birouri - între actuala zonă comercială și zona de servicii. 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.

În ceea ce privește dotările conexe locuirii, se încurajează dezvoltarea acestora la parterul locuințelor colective sau în incinta unor instituții, ce permit completarea funcțiunilor deja existente în zonă, cu scopul de a asigura deservirea întregii populații aferente arealului de studiu. Prin R.L.U. se va permite realizarea unor funcțiuni de educație, inclusiv se poate încuraja ca în incinta Școlii Alexandru Ioan Cuza, aflat în zona de studiu, să fie extinsă clădirea sau convertite anumite spații în dotare educațională de tip creșă.

Reconfigurarea circulațiilor și în special a locurilor de parcare din zona de studiu P.U.Z. va influența organizarea fluxurilor din interiorul zonei de locuire într-un mod mai eficient. Construcțiile aflate în stare de degradare vor fi reabilitate, fiind eliminate, astfel, problemele de estetică prezente în sit în zona actuală.

Având în vedere situația actuală a spațiilor verzi din interiorul și din proximitatea zonei care a generat Planul Urbanistic Zonal, se remarcă nevoia de suplimentare a suprafeței de spații verzi sau amenajarea spațiilor plantate existente. Spațiile verzi interstițiale adiacente locuințelor colective pot reprezenta o resursă importantă de spații plantate fiind necesară reabilitarea acestor spații plantate, atât pentru o mai bună deservire a locuitorilor zonei, cât și pentru îmbunătățirea peisajului urban.

Zona Spitalului Județean necesită o abordare punctuală în ceea ce privește necesitățile de reorganizarea a zonelor de parcare, a spațiilor verzi pentru recreere și așteptare din incintă și pentru extinderea capacității, a modernizării corpurilor și dezvoltare de noi specializări, în conformitate cu strategia județeană și programele de finanțare din domeniul medical.



3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Descrierea intervențiilor propuse

Orașul Baia Mare s-a dezvoltat est-vest de-a lungul văii râului Săsar, astfel identitatea și istoria orașului se leagă de numele său - Rivulus Dominarum, Râul Doamnelor. Sistemizarea și logica de dezvoltare urbană din ultimele secole surprind un oraș întors cu spatele la râu, ignorând relația naturală cu acesta ca spațiu public și element de identitate.

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, servicii publice și activități comerciale, structurat pe malul Săsarului și în jurul Spitalului de Urgență - cu un țesut de locuire colectivă cu regim de înălțime mediu și mare - cartierul Cuza Vodă. Cu toate acestea, relația publică cu râul este secundară, în absența unor activatori care să aducă viață urbană pe promenadă.

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 râul Săsar este incomplet, iar toate activitățile (cu excepția Bisericii Ortodoxe Nașterea Maicii Domnului) sunt întoarse cu spatele la râu, fără a avea un front cu fațadă principală și activități publice către râul Săsar. Mai mult, prezența în proximitate a unui element natural cu caracter public nu este nicicum sugerată în interiorul cartierului de locuire colectivă, „capsulat” într-o serie de cul-de-sacuri, care-și pierd valența publică în absența accesibilității.

Conceptul intitulat în mod ilustrativ „Rivulus Restitutio” propune o revendicare a frontului la râul Săsar - cu o imagine urbană, de centralitate pronunțată. Orașul se întoarce cu chipul la râu și conturează o nouă siluetă identitară pentru oraș. Viguroasă, modernă, hip, activă, atractivă - silueta vizibilă de pe Bd Independenței din zona Podului Decebal, anunță intrarea în registrul urban central. Silueta nouă creată devine o imagine identitară pentru Baia Mare, ca oraș riveran, și aduce un nou suflu zonei.

Astfel proiectul propus dorește să valorifice zona râului Săsar, să reorienteze clădirile către râu și să completeze frontul cu o inserție mixtă - locuire și birouri - între actuala zonă comercială și zona de servicii. Imaginea urbană propusă este una contemporană, frontul către râul Săsar primește fațade principale, conectate la un pietonal larg între Podul Decebal și Podul Republicii, care irigă zona (implementare PUZ Malurile Râului Săsar), iar parterul este destinat activităților publice - fiind permeabil și tratat transparent pentru a invita la traversări pietonale. Regimul de înălțime propus (30-40m) este în acord cu vocația de centralitate pe care o are zona. Totodată, el permite stimularea conversiei și regenerării frontului - remodelând fondul construit existent - întors către râu. În zona Kaufland este propus un culoar liber neîngrădit publicului care să faciliteze relația între malurile râului și incinta Spitalului. În acest fel zona unității medicale se deschide către oraș, totodată asigurând un regulament



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

care invită la investiții coerente (parcaj multi-etajat, noi construcții conexe activității Spitalului, cât și dotări/servicii suport (cazare, alimentație publică).

Cartierul Cuza Vodă suferă de pe urma unei imagini degradate a fondului construit, a lipsei „micii” infrastructuri urbane publice și a unei conectivități scăzute. Rivulus Restitutio - invită la redescoperirea elementului verde care ghidează noile parcursuri velo și pietonale către micile centre de cartier - 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.

Se propune resistemizarea circulațiilor prin lărgirea de gabarite și adaptarea echipării edilitare, acolo unde este necesar, pentru viabilizarea unor loturi care pot fi edificate. Totodată, zonele 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, este importanta rezolvarea situației locurilor de parcare rezidențiale și organizarea spațiilor de socializare dintre blocuri.

Zona Spitalului Județean necesită o reorganizare în vederea amenajării unor spații verzi pentru recreerea pacienților, de reorganizare a spațiilor de parcare, inclusiv de amenajare a unor parcaje multi-etajate supraterrane și subterane și de extindere a corpurilor de construcție ale spitalului.

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 au fost realizate o serie de studii de fundamentare:

1. Studiu topografic;
2. Corelare între PUG, documentații de urbanism aprobate ulterior și situația existentă
3. Studiu de fundamentare privind fondul construit și morfologia parcelarului
4. Studiu Geotehnic
5. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și a transporturilor
6. Analiza privind provocările de mediu
7. Studiu de fundamentare privind sistemul de spații verzi
8. Analiza utilităților publice, tehnologice și echiparea tehnico-edilitară
9. Cerințele și opțiunile populației privind dezvoltarea urbanistică a zonelor construite
10. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică
11. Analiza situației economice și a potențialului turistic din zona de studiu
12. Studiu de fundamentare privind evoluția pieței imobiliare
13. Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile existente în zona de studiu
14. Regimul juridic



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

Studiul topografic

Ridicarea topografică realizată identifică o zonă de studiu cu o planeitate relativă, cu diferențe de nivel de aproximativ 5 metri între zona estică și cea vestică a terenului studiat. Cota terenului variază între 210 în partea de est, către 204-205 în partea de vest. Suprafața totală a zonei de studiu este de 224248 mp.

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

În prezent, unele funcțiuni admise prin P.U.G. sunt restrictive și neadecvate vocației urbanistice a zonei. Fiind o zonă cu caracter de centralitate, sunt prezente dotări publice de interes județean precum Spitalul de Urgență Dr. Constantin Opriș, Direcția pentru Sănătate Publică Maramureș, Tribunalul Maramureș, Inspectoratul Teritorial de Muncă, Garda de Mediu - Comisariatul Județean Maramureș, însă nu este valorificată vecinătatea râului Săsar și relația acestuia cu zona de locuire:

- Frontul construit pe malul râului Săsar este incomplet, discontinuu, opac și tratează malul ca pe limită posterioară; imaginea urbană nu este una competitivă și nu există activități publice cu accesul dinspre promenada Săsarului - 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 Cuza Vodă, alea George Coșbuc) se află în proces de degradare a fondului construit;
- Nu există utilizări funcționale de mediere care să facă trecerea între zona de locuire și zona Spitalului;
- Aprobarea P.U.Z. Malurile Râului Săsar creează condițiile favorabile pentru modelarea unei promenade pe malul sudic al Săsarului, iar reglementările P.U.G. nu sunt corelate cu viziunea de dezvoltare - nu stimulează edificarea unui front cu caracter urban către râul Săsar;
- mai mult, R.L.U. conține erori materiale și/sau creează conflicte privind regimul tehnic al terenurilor (imobile proprietăți private edificate în anii 90 încadrate în zone de spații verzi, la elaborarea P.U.G., care nu pot fi integrate în Registrul Spațiilor Verzi întrucât sunt proprietate privată și au categoria de folosință curți-construcții - în discordanță cu Legea spațiilor verzi, aprobată ulterior aprobării P.U.G.-ului);
- Nu sunt prevăzute culoare de circulații necesare irigării coerente a zonei - accesibilitate auto, velo, pietonală;

Studiu 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. Astfel, se poate observa faptul că majoritatea clădirilor de locuit prezente în zona de studiu prezintă semne de degradare, fiind într-o stare constructivă satisfăcătoare



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

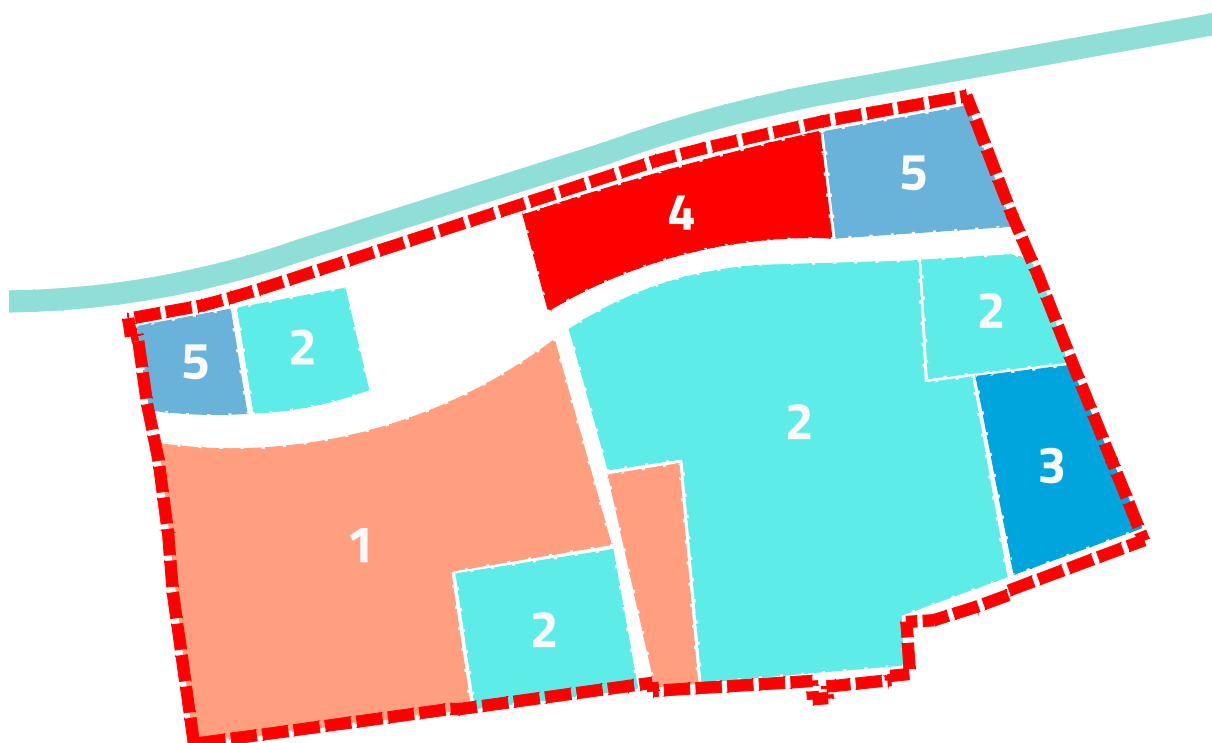
B. Disfuncționalități ce caracterizează anumite segmente/ disfuncționalități întâlnite punctual

Imaginea degradată ce caracterizează zona aflată în sud-vestul zonei de studiu (identificată prin 1 - zona locuințelor colective) este dată atât de deteriorările evidente prezente la nivelul fațadelor, cât și de lipsa continuității prezente la nivelul finisajelor. Anvelopările termice realizate în regim individual au dus la pierderea unității prezente la nivelul fațadelor, atât prin materialele folosite, cât și prin cromatica diferită. Totodată, majoritatea garajelor aflate în proximitatea locuințelor colective apar într-o stare satisfăcătoare, necesitând lucrări de întreținere sau reparații curente.

Construcțiile care au fațada principală către strada George Coșbuc, strada Cuza Vodă și bd. Decebal sunt caracterizate prin închideri improvizate la nivelul fațadelor-balcoane și extinderi la nivelul parterului ce depășesc amprenta la sol a construcției originale. Zona echipamentelor publice, aflată în vecinătatea zonei de locuit (identificată prin 2) este caracterizată prin construcții în stare bună, realizate din materiale de calitate bună sau medie. Lipsa unității la nivelul finisajelor nu contribuie la o imagine coerentă a zonei.

În zona nord-vestică și nord-estică se identifică zona pentru culte cu un fond construit în stare bună, care prezintă degradări ușoare. Între acestea se conturează zona comercială unde este edificată cea mai recentă construcție din zona de studiu. Zona activităților economice diverse este caracterizată prin construcții în stare bună sau construcții ce prezintă degradări ușoare. Deși centrul de dializă Braun se află în stare foarte bună fiind recent renovat, lipsa coerenței fronturilor și aspectul neunitar al clădirilor contribuie la imaginea haotică a bulevardului Republicii.

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



- 1 - zona locuințelor colective, fond construit stare satisfăcătoare** caracterizată prin:
- degradări medii
 - lipsa unității la nivelul fațadelor
 - prezența intervențiilor individuale de tipul extinderilor și închiderilor improvizate
 - prezența spațiilor de tip garaj ce necesită lucrări de întreținere sau reparații curente
- 2 - zona echipamentelor publice, fond construit stare bună** caracterizată prin:
- construcții realizate din materiale de calitate bună sau medie
 - diversitate stiluri care nu contribuie la o imagine coerentă a zonei
 - degradări ușoare
- 3 - zona activităților economice diverse (producție/servicii/comerț), fond construit stare bună** caracterizată prin:
- construcții realizate din materiale de calitate bună sau medie
 - diversitate stiluri - dezordine vizuală
 - degradări ușoare
 - o singură clădire din această categorie se află în stare foarte bună fiind recent renovată - centrul de dializă Braun
- 4 - zona comercială, fond construit stare foarte bună** caracterizată prin:
- cel mai recent edificată construcție din zona de studiu
 - nu prezintă degradări
- 5 - zona culte, fond construit stare bună** caracterizată prin:
- construcții realizate din materiale de calitate bună sau medie
 - degradări ușoare

Figura 4 - Tipologia zonelor în funcție de starea fondului construit

C. Disfuncționalități ce țin de morfologia parcelarului

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



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

- Spitalul de Urgență Baia Mare și incinta acestuia funcționează ca o insulă izolată, cu un singur acces, izolată de țesuturile proxime.
- Frontul malului de râu este fragmentat, nereprezentativ și nu pune în valoare elementul natural; subutilizează o resursă de teren cu potențial ridicat de regenerare urbană;
- Lipsa ritmicității în zona râului Săsar, redată de retragerile diferite ale construcțiilor de la aliniament și de prezența zonelor libere de construcții;
- Imaginea eterogenă și necorespunzătoare a unui mal de râu, a clădirilor orientate cu spatele către râu, ignorând relația naturală cu acesta ca spațiu public și element de identitate - conduce la dezordine vizuală.
- Zona de locuire colectivă (strada Cuza Vodă, aleea George Coșbuc) se află în proces de degradare a fondului construit;

Studiu Geotehnic

Sintetic vorbind, pe amplasamentul studiat există o succesiune de argile nisipoase /prăfoase cu grosimi de 1,00-2,00 m ce stau pe un nivel de pietriș, rar bolovăniș cu interspații umplute cu nisip argilos, suportate de pachetele de marne cenușii (roca de bază). Nivelul freatic se interceptează constant la adâncimi mici (zona de terase inferioare) de -2,00-2,20 m, în pachetele grosiere de pietrișuri.

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.

Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și a transporturilor

Din punct de vedere al calității structurii carosabile, străzile de categoria a IV-a asfaltate sunt într-o stare medie, iar cele principale perimetrare zonei de studiu sunt într-o stare constructivă foarte bună. Densitatea redusă a circulațiilor care irigă zona (în special din cauza întinderii mari a spațiului aferent Spitalului) și gabaritul îngust al străzilor din interiorul țesutului rezidențial generează disfuncții atât din punctul de vedere al accesibilității, cât și al dezvoltării urbane. Se constată următoarele disfuncționalități:

- Infrastructura de circulații nu este prietenoasă cu pietonii; Străzile din interiorul zonei de studiu au un flux pietonal îngreunat din cauza inexistenței trotuarelor pe anumite porțiuni, dar și din cauza faptului

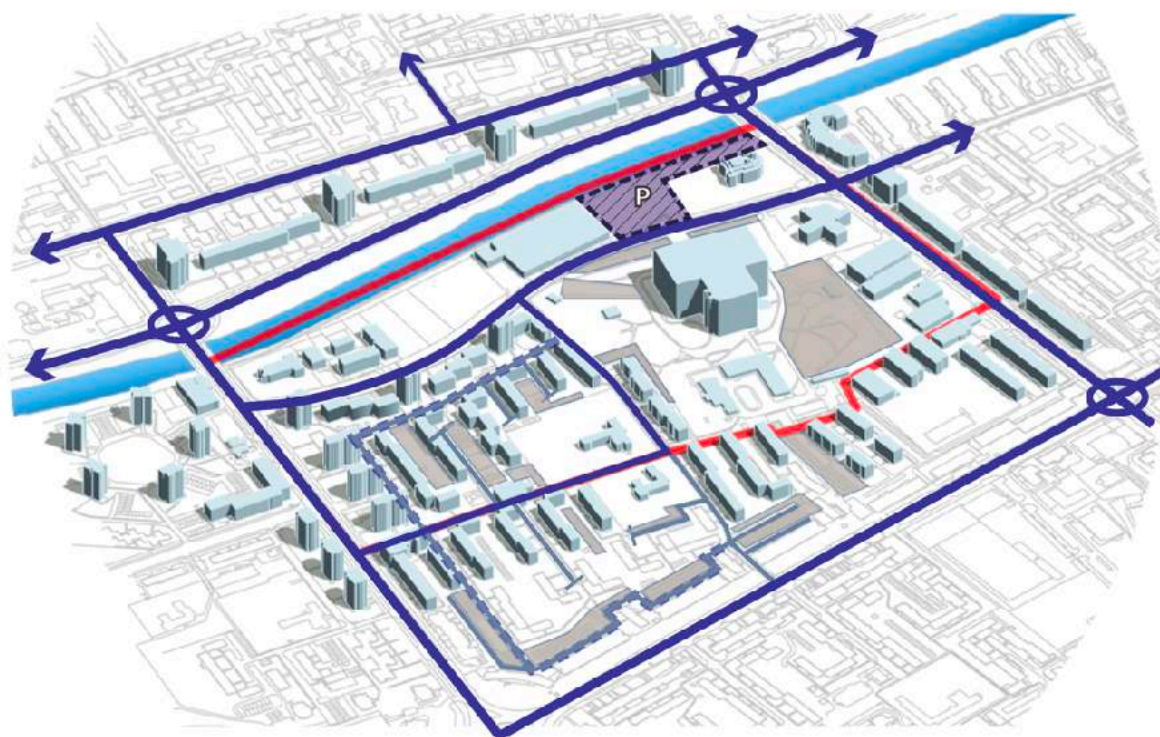


PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE", MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

că insuficiența locurilor de parcare care să acopere necesarul zonei, conduce la ocuparea trotuarelor cu parcări parazitare;

- Zona nu dispune de suficiente parcări pentru a acoperi necesarul zonei de locuire, motiv pentru care apar parcările spontane pe terenurile virane și spațiile cu destinație de spațiu verde dintre blocuri.
- Străzile care deservesc zona de locuire sunt sub-gabaritate și nu permit o irigare coerentă a zonei, unele dintre ele fiind fundături;
- În interiorul zonei rezidențiale signalistica rutieră este redusă;
- În interiorul cartierului de locuire colectivă, există suprafețe considerabile ocupate de garaje cu o imagine urbană precară utilizate predominant ca depozități - utilizând terenul complet inefficient și afectând accesibilitatea;
- Terenul aferent Spitalului de Urgență este sub-utilizat și folosit ca parcare - o parte neamenajată;
- La ore de vârf se remarcă trafic îngreunat pe axa dispusă pe direcția est-vest, str. George Coșbuc ce deservește toate echipamentele publice ale zonei, dar și perpendicular acesteia, pe str. Cuza Vodă, stradă de categoria IV; Trafic lent se înregistrează în sudul zonei de studiu pe str. Cuza Vodă din cauza gabaritului său redus ce nu poate susține traficul generat de Școala Alexandru Ioan Cuza.
- Podul pietonal existent peste Râul Săsar nu este valorificat și nu are continuitate către zona de studiu, fiind blocată de modul de tratare al spațiului aferent hypermarketului;
- Nu există infrastructură velo;

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



	Limita zonei de studiu		Intersecții generatoare de trafic amenajate cu sens giratoriu
	Circulații carosabile existente de importanță la nivelul orașului		Parcare supratetana amenajată
	Circulații carosabile existente de importanță locală		Terenuri ocupate de parcuri și garaje ce oferă o imagine precară zonei
	Circulații carosabile sub-gabaritate de folosință locală în zonele de locuit		Circulații carosabile ce necesită modernizare/lărgire
	Fundături		Zonă ce necesită reorganizare în vederea eliberării spațiului public pentru activități

Figura 4: Disfuncționalități la nivelul circulațiilor

În vederea ameliorării situației existente s-au identificat următoarele necesități:

- Bulevardele Republicii și Decebal se vor reconfigura în vederea acomodării unor spații necesare pentru piste ciclabile și benzi dedicate transportului în comun.
- este necesară realizarea unei continuări a străzii Cuza Vodă spre bulevardul Republicii pentru a facilita descărcarea traficului rezidențial în arterele perimetrice zonei de studiu.
- zona parcarilor rezidențiale necesită o reorganizare unitară care să urmărească atât oferirea unui număr maxim de locuri de parcare, în funcție de resursa de teren, dar care să faciliteze și amenajarea unor spații comune publice pentru locuitori.
- realizarea unor circulații pietonale neobstrucționate între zona rezidențială și strada George Coșbuc și malurile Râului Săsar;



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

Analiza privind provocările de mediu

Din punct de vedere al provocărilor de mediu zona studiată nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații. Principala provocare la nivelul zonei o reprezintă reducerea zgomotului cauzat de traficul de tranzit.

Studiu de fundamentare privind sistemul de spații verzi

Principalele disfuncțiuni care vizează sistemul de spații verzi și peisajul urban sunt:

- Spațiile verzi existente în municipiul Baia Mare sunt numeroase, însă distribuția lor nu este uniformă. În zona centrală și pe direcția nord-sud sunt concentrate majoritatea spațiilor verzi de tip grădină urbană, iar astfel rămân zone slab deservite sau nedeservite de spații verzi amenajate destinate loisirului.
- Zona care a generat PUZ nu este suficient deservită de spații verzi pentru loisir. În imediata proximitate a sa se află spații verzi de tip scuar, cea mai apropiată grădină urbană aflându-se la o distanță de aproximativ 1 km, iar singurul parc din municipiu - Parcul "Regina Maria", la aproximativ 2 km.
- 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.
- Zona care a generat PUZ dispune de o rezervă considerabilă de teren neconstruit pe malul râului, care este, însă, neamenajat - spațiu verde acoperit cu vegetație spontană.
- 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

Pentru a răspunde nevoilor populației locale, se propune suplimentarea spațiilor verzi din zonă sau amenajarea celor existente. Este necesară valorificarea publică a promenadei la râu prin amenajări verzi conectate cu scuarurile aferente echipamentelor publice și ale noilor construcții amplasate pe malul râului. Se recomandă extinderea spațiului verde către incinta Spitalului care se deschide către oraș și redarea/eliberarea spațiului public aferent prin reorganizarea de parcaje multi-etajate. De asemenea, 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.

Este necesară reabilitarea spațiilor verzi adiacente locuințelor colective, utilizând în același timp specii vegetale care să reziste condițiilor climatice specifice Municipiului Baia Mare. 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.



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

Având în vedere situația actuală a spațiilor verzi din interiorul și din proximitatea zonei care a generat Planul Urbanistic Zonal, se remarcă nevoia de suplimentare a suprafeței de spații verzi sau amenajarea spațiilor plantate existente. Distribuția spațiilor verzi la nivelul orașului a generat zone foarte bine deservite și zone slab deservite sau nedeservite de spații verzi amenajate destinate loisir-ului, așadar se remarcă o discrepanță la nivelul municipiului din punctul de vedere al gradului de deservire. Zona de studiu PUZ este slab deservită. 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.

Analiza utilităților publice, tehnologice și echiparea tehnico-edilitară

Alimentarea cu apă

- rețeaua s-a dezvoltat treptat în funcție de extinderea fondului construit.
- rețeaua de distribuție a apei potabile nu este realizată în totalitate în sistem inelar, fapt ce duce la întreruperi în alimentarea cu apă a tuturor consumatorilor de pe o stradă atunci când apar intervenții la rețea în caz de defect;

Canalizare și epurare

- sistemul de canalizare a fost proiectat și executat în baza normelor și normativelor tehnice în vigoare la datele respective, ce cuprindeau prescripții de calcul minimale în ceea ce privește determinarea debitelor de precipitații, a frecvenței, a duratei și a intensității ploii de calcul față de prescripțiile Standardului actual 1846-2/2007.
- situația constructivă existentă este radical diferită de cea luată în calcul la proiectarea și execuția inițială și de etapă a sistemului de canalizare, când spațiile verzi și terenurile neamenajate ocupau o suprafață considerabilă și preluau apele din precipitații.
- debitele de precipitații necesar a fi preluate de sistemul de canalizare au crescut considerabil prin creșterea coeficientului de scurgere și scăderea coeficientului de infiltrație în sol, generate de incidența gradului de urbanizare al municipiului, de construirea inclusiv pe spațiile verzi sau neamenajate (spații ce se puteau amenaja ca bazine de retenție), cât și a schimbării condițiilor climatice produse în ultimul deceniu .
- lipsa parțială a rigolelor și șanțurilor de scurgere sau întreținerea necorespunzătoare a celor existente

Alimentarea cu energie electrică

- existența unor linii electrice de medie tensiune LES 10kV cu durata de viață depășită;



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

- existența unor linii electrice aeriene de joasă tensiune LEA 0,4kV având secțiunea conductoarelor subdimensionată;
- aglomerarea rețelelor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat creează disfuncțiuni în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică, deși în ultimii ani s-a procedat la relocarea rețelelor în subteran și eliberarea stâlpilor, însă nu în toate zonele.

Alimentarea cu gaze naturale

- Datorită proiectării și punerii în operă a unor rețele și echipamente cu luarea în considerare a cerințelor viitoare pentru cel puțin un deceniu, a exploatării atente și remedierii cu rapiditate a defecțiunilor apărute, în rețelele de alimentare cu gaze naturale nu s-au înregistrat defecțiuni majore.

Telecomunicații

- Principala disfuncționalitate este reprezentată de pozarea aeriană a acestor rețele, acest lucru creând un aspect inestetic. De asemenea, pozarea aeriană expune rețelele de comunicații la influențele externe (ploi, vânt, zăpadă, îngheț etc.).

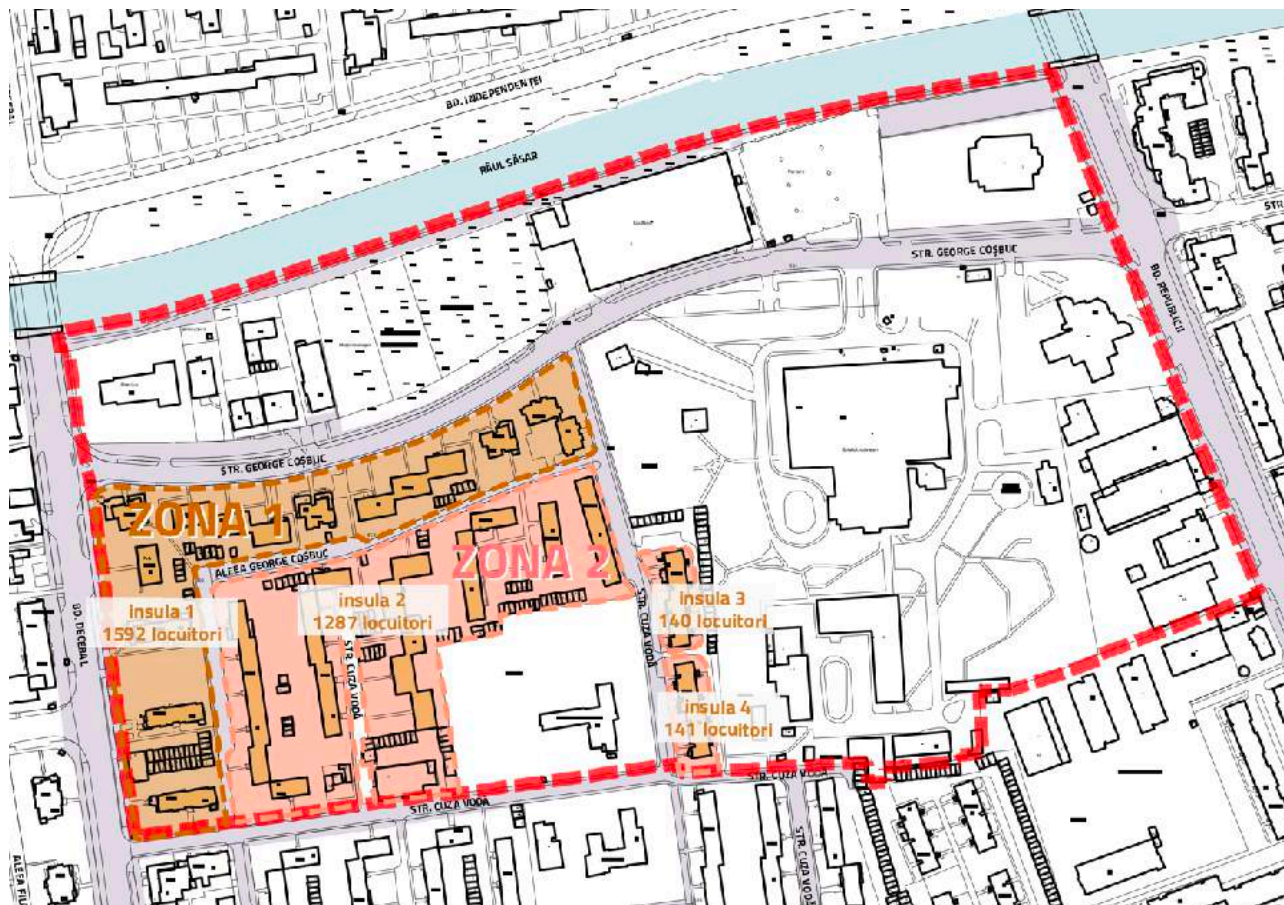
Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică

Analiza a avut la bază două scenarii de evoluție a numărului de utilizatori ai zonei de studiu pe o perioadă de 4 ani (2020-2024), urmărindu-se impactul asupra necesarului de dotări. În primul scenariu s-a luat în calcul o păstrare a tendinței actuale în ceea ce privește natalitate raportată la totalul populației. S-a observat faptul că o creștere ușoară a populației, păstrând același procent al natalității/tendințele demografice actuale, nu va crea disfuncții (nu se intervine asupra celor existente). Singura disfuncție identificată în situația actuală, în ceea ce privește dotările educaționale de tip creșă, continuă să fie ne deservirea totală a zonelor 1 și 2 de locuințe colective.

Scenariul 2 a presupus o creștere cu 20% a populației până în anul 2024, păstrând aceeași tendință în ceea ce privește natalitatea/dar și structura pe vârste a populației (raportat la populația existentă în prezent), datorat edificării terenurilor virane și completării frontului la râul Săsar, ceea ce ar rezulta o populație de 3792 locuitori pentru anul 2024. Singura disfuncție identificată și în situația actuală, în ceea ce privește dotările educaționale de tip creșă va fi și pentru acest scenariu de creștere a populației: insuficiența de deservire a zonelor 1 și 2 cu dotări de tip creșă.

Având în vedere densitatea mică a populației care nu are acces la acest tip de dotare, realizarea unui nou spațiu ce va acomoda activități educaționale (creșă) în zona de studiu, având în vedere populația redusă din cadrul zonei P.U.Z. (3160 în prezent, maxim 3792 în scenariul 2) nu este obligatorie.

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



Determinarea populației pe insule la nivelul zonei de analiză. sursă: prelucrare autor

Studiu de fundamentare privind evolutia pietei imobiliare

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, a fost similară ca și creștere procentuală perioadei de boom-imobiliar.

Imobilele din zona de studiu sunt încadrate în zona de impozitare A, conform HCL 665 din 20.12.2018. Municipiul Baia Mare cunoaște o creștere importantă în ultimii 20 ani a numărului de locuințe, din anii 2000 până la finalul anului 2019 numărul unităților locative (locuințe individuale și colective) crescând cu 11,17%, conform datelor I.N.S.E.E.

Se poate observa că zona ce a generat prezentul studiu, este caracterizată de o mixitate funcțională accentuată. Pe malul râului Săsar există rezerve de teren intravilan, completate cu o infrastructură



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

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 zona de studiu - 390lei/mp, față de prețul terenurilor în zona fiscală - 470lei/mp) ceea ce poate reprezenta un avantaj pentru dezvoltările imobiliare. Terenurile localizate în zona de studiu și vecinătăți au prețuri medii spre ridicate pe mp construit, dar și neconstruit.

- Prețurile terenurilor virane din zonă se cotează la valori între 55 și 80 Euro/mp (anul 2020, conform anunțuri portalul imobiliare.ro și storia.ro localizate de-a lungul străzii Victoriei)
- Prețurile cu care se cotează mp construit, pentru ansamblurile rezidențiale noi amplasate în vecinătate, se situează la valori între 900 și 1131 euro mp/construit (anul 2020, conform anunțuri portalul imobiliare.ro);
- Prețurile pe mp construit pentru apartamentele vechi se cotează la valori între 820 și 1118 euro mp/construit (anul 2020, conform anunțuri portalul imobiliare.ro);

Terenurile care fac obiectivul P.U.Z. au următoarele valori de piață:

- Prețul vânzare funcțiuni rezidențiale /locuire colectivă: 744 euro/mp¹ până la 867 euro/mp² pentru apartamente de 2 sau 3 camere, respectiv 905 euro/mp³ pentru apartamente de 4 camere. Prețurile pieței imobiliare medii pentru acest sector sunt de 824,5 euro/mp, conform portalului storia.ro
- Prețul de vânzare spații comerciale se cotează la valori de 1141 euro/mp construit⁴;

Se distinge faptul că atât prețurile de achiziție terenuri, cât și cele aferente sectorului rezidențial sunt medii spre mari în această zonă față de media pieței imobiliare din Baia Mare, deși starea construcțiilor din zona rezidențială este una modestă. Mai mult, infrastructura de transport și deservirea de dotări aferente locuirii sunt elemente care pot atrage investițiile imobiliare în această zonă. Prin urmare, se poate preciza faptul că zona are un potențial ridicat de dezvoltare imobiliară viitoare, dată de prețul terenurilor, de localizare și de cererea existentă în special în sectorul rezidențial.

Studiu 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

¹ <https://www.storia.ro/oferta/cuza-voda-apartament-cu-2-camere-etaj-2-39-mp-utili-33-500-neg-IDlhB9.html>

² <https://www.storia.ro/oferta/cuza-voda-3-camere-etaj-3-IDkOtS.html>

³ <https://www.storia.ro/oferta/apartament-4-camere-parter-nalt-IDkRYm.html>

⁴ <https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-262mp-finisat-IDju0C.html>



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

și la nivelul orașului, spital, policlinici, activități de producție textile (SC CONFSTAR SA) sau comercializare piese auto (SC UNIX AUTO SRL), dar și sediul Inspectoratul teritorial de muncă Maramureș și Palatul Justiției.

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 parametrii (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.

categorie funcțională	tipologie	nr. unități	capacitate totală	nr. de locuri necesare, raportate la populația existentă	rază de deservire per unitate (m)	zone ce nu sunt deservite/zone ce sunt slab deservite
sănătate	Spital	1	lipsă date	-	nenormată	nu este cazul
sănătate	clinică	9	lipsă date	-	nenormată	nu este cazul
sănătate	farmacie	11	-	-	500	nu este cazul
educație	creșă	1	80 locuri	31	500	Parțial zona 1
educație	grădiniță	4	851 locuri	142	500	nu este cazul
educație	școală	5	- 1411 locuri - clasele I-IV - 1257 locuri - clasele V-VIII	155	1000	nu este cazul
educație	liceu	3	1018 locuri	146	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



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

categorie funcțională	tipologie	nr. unități	capacitate totală	nr. de locuri necesare, raportate la populația existentă	rază de deservire per unitate (m)	zone ce nu sunt deservite/zone ce sunt slab deservite
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 două 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.

În ceea ce privește dotările ce țin de educație, ținând cont de ambii parametrii prezentați mai sus, putem concluziona cu faptul că raza de deservire a creșei nu acoperă totalitatea zonei de studiu, respectiv zona 1 de locuințe colective nu este deservită prin parametrul stabilit - izocronă 500m, dar capacitatea creșei existente (la aproximativ 600m distanță față de zona 1) acoperă necesarul acestor zone de locuire.

Regimul juridic

Din punct de vedere al regimului de proprietate, terenurile sunt în marea lor majoritate deținute în regim privat - persoane fizice și/sau juridice și proprietate privată a municipiului Baia Mare. Domeniul public este reprezentat de străzile existente, și terenurile situate între locuințele colective, care fac parte din domeniul public al Municipiului Baia Mare.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

În vederea corelării cu Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, s-a urmărit o identificare a zonelor funcționale actuale de la nivelul PUG care se aseamănă la nivel de funcțiuni admise și compatibilități cu caracterul zonei de studiu. Ulterior, s-au adaptat aspecte ale acestor zone funcționale la nevoile și perspectivele propuse pentru terenurile din zona de studiu PUZ.

Astfel, zonele de locuințe colective au fost încadrate într-un UTR pentru locuințe colective cu maxim P+5 niveluri, iar indicatorii au fost raportați la nivelul fiecărei zone marcată pe plan.

Zonele noi pentru dezvoltări imobiliare viitoare au fost încadrate în reglementări similare celor din PUG pentru zone sau tipuri de funcțiuni similare: zona adiacentă malurilor Săsarului, terenurile libere din



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

proximitatea străzii George Coșbuc și terenurile situate la sud de Palatul de Justiție, de-a lungul bulevardului Republicii.

Lăcașele de cult au fost încadrate în zone specifice acestor funcțiuni. În aceste condiții, propunerile de zonificare la nivelul zonei de studiu sunt următoarele:

zona mixtă conținând servicii, birouri, comerț, locuințe

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

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

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

Zona echipamentelor publice

CB1 - zona echipamentelor publice dispersate existente

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

Zona de locuire

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

Zona activităților legate de culte

F - Subzona activităților legate de culte

3.3. Valorificarea cadrului natural

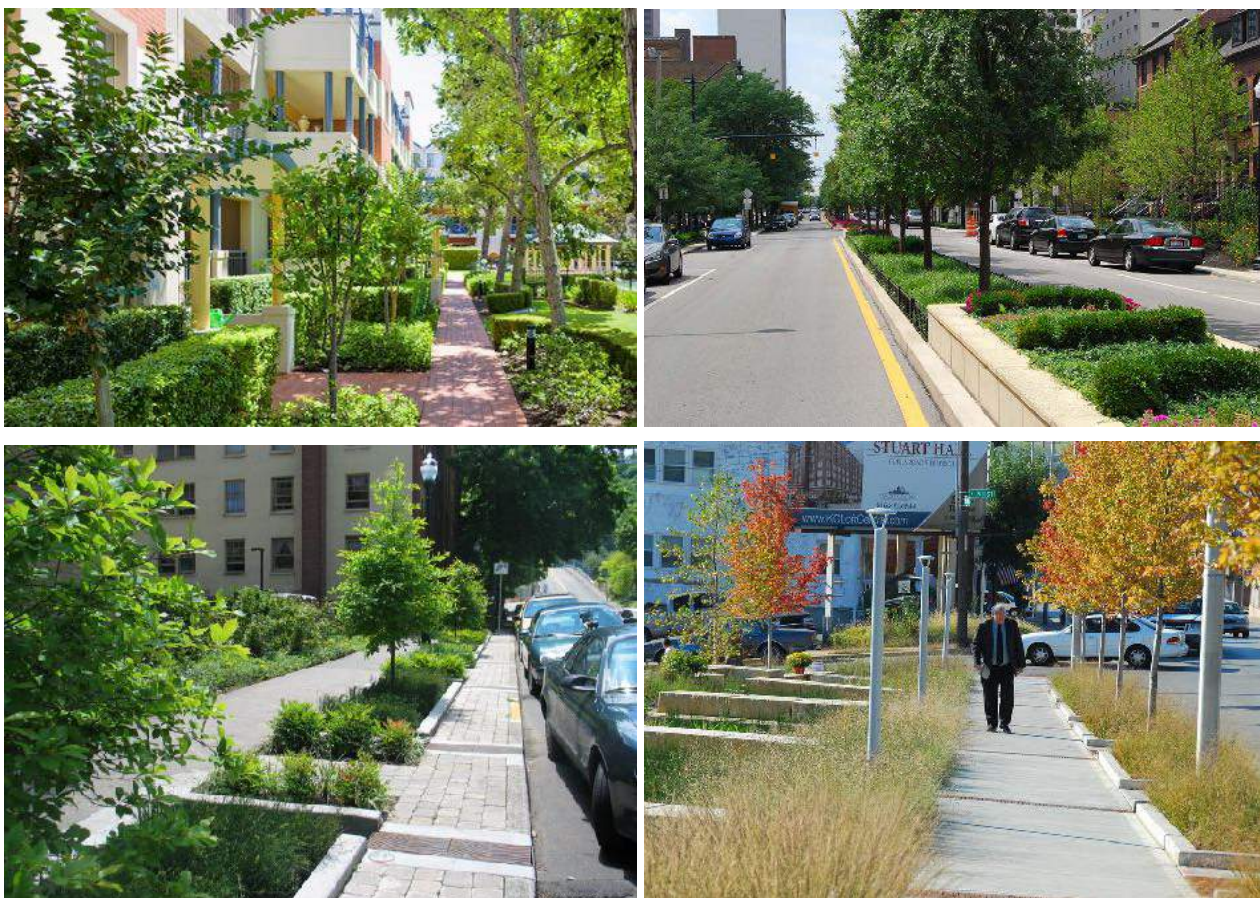
Pentru a valorifica prezența unui element al cadrului natural existent în zona de studiu, a fost integrată în propunere soluția de amenajare a malurilor Râului Săsar aprobată prin PUZ "Malurile Râului Săsar și zona Universitate" cu HCL nr 23/2018. Aceasta prevede realizarea unor circulații pietonale și piste pentru biciclete de-a lungul râului. În plus, prin prezentul PUZ, se urmărește stabilirea unor reglementări urbanistice care să asigure accesul liber și neîngrădit al pietonilor între Strada George Coșbuc și malul sudic al Săsarului, prin incintele viitoarelor ansambluri care se vor dezvolta.

La nivelul zonelor rezidențiale se propune reorganizarea locurilor de parcare în sensul eliberării unor suprafețe compacte și de mari dimensiuni dintre blocurile de locuințe pentru a putea amenaja în locul acestora spații de joacă pentru copii, zone verzi și alte facilități de petrecere a timpului liber pentru rezidenții zonei.

De-a lungul străzii George Coșbuc se propune realizarea unui aliniament verde de-a lungul străzii și pe latura sudică, iar cel de pe latura nordică să fie completat cu arbori și arbuști, pentru a întregii culoarul verde și a oferi o ritmicitate a copacilor de-a lungul parcursului pietonal.



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



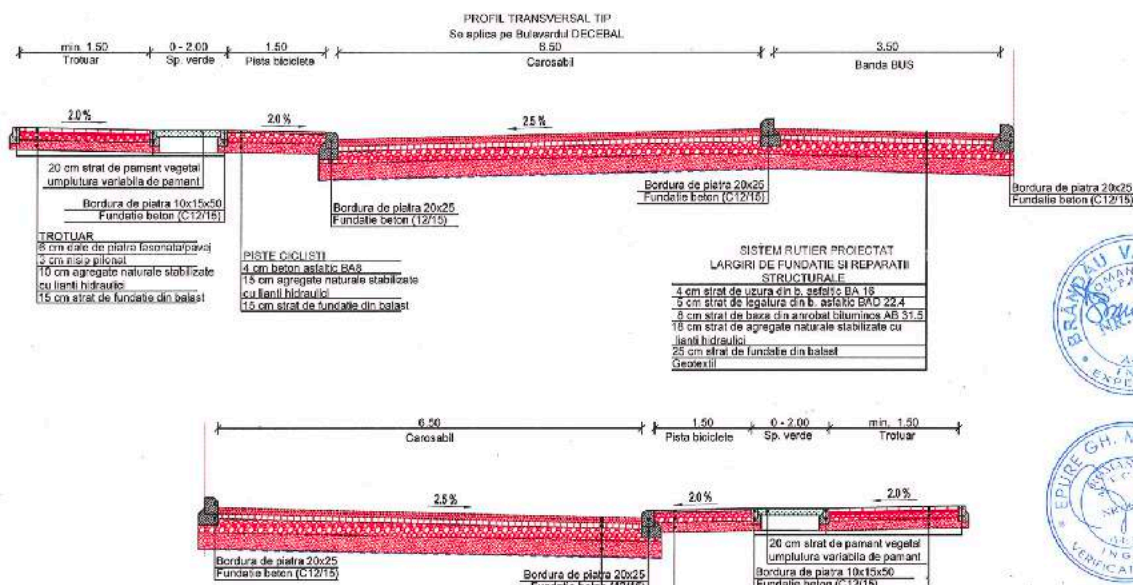
Soluție de amenajare a spațiilor adiacente locuințelor colective și a circulațiilor publice

3.4. Modernizarea circulației

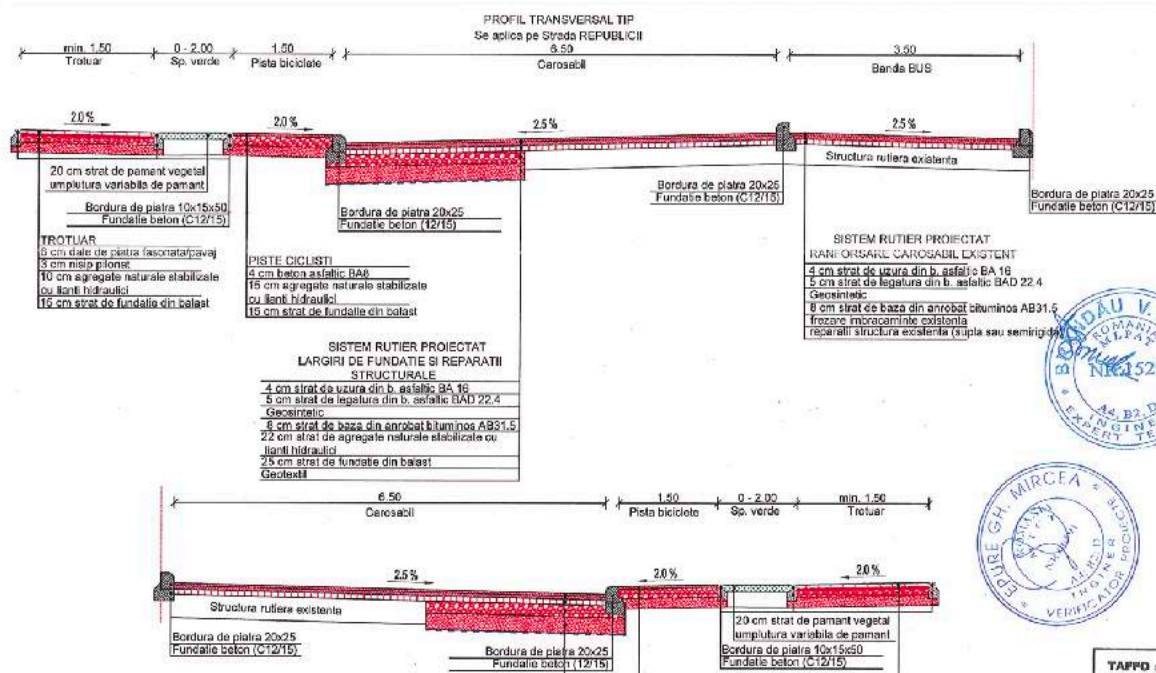
Principalele intervenții propuse asupra circulațiilor din zona studiată vizează reorganizarea bulevardelor Republicii și Decebal, conform Studiilor de Fezabilitate cu elemente de DALI aprobate cu HCL 488/2019. Conform acestora, cele două artere vor beneficia de benzi dedicate transportului public în comun și benzi pentru biciclete.



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



Profil Propus bulevardul Decebal, conf. SF aprobat cu HCL 488/2019

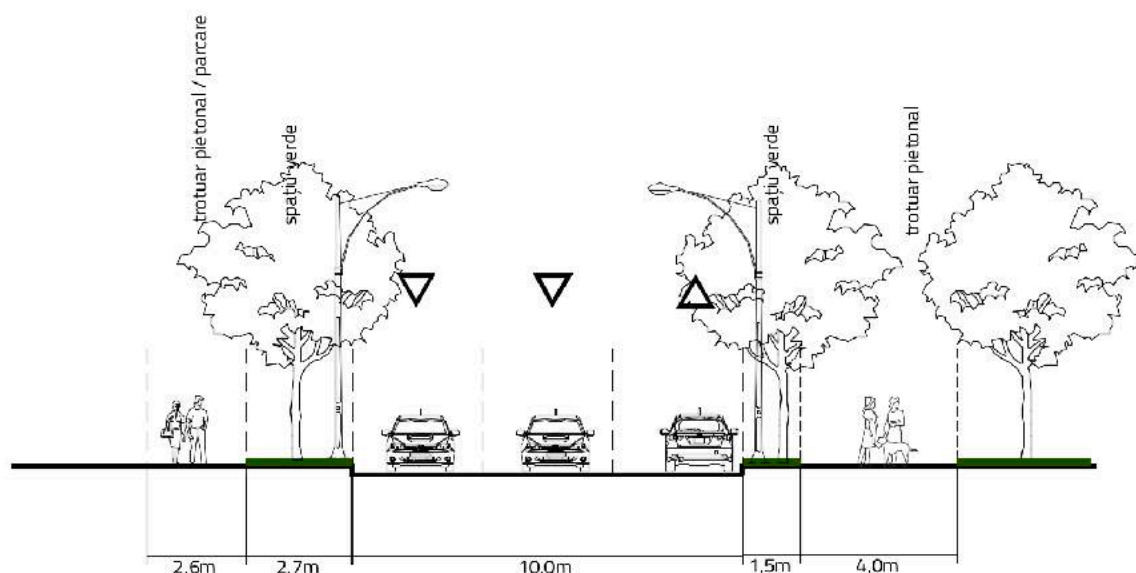


Profil Propus bulevardul Republicii, conf. SF aprobat cu HCL 488/2019

Strada George Coșbuc nu este vizată de intervenții asupra părții carosabile, însă sunt propuse asigurarea unui aliniament verde și a unui trotuar pietonal de minim 4 metri lățime pe latura sa sudică.

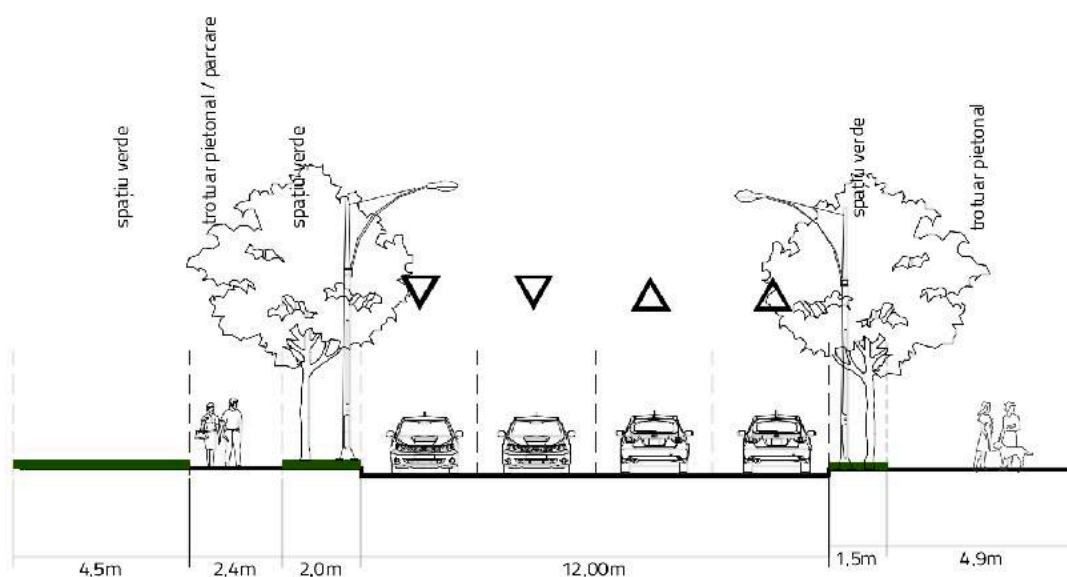


PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE", MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Secțiune AA'

Profil propus Strada George Coșbuc (zona intersecției cu strada Cuza Vodă)



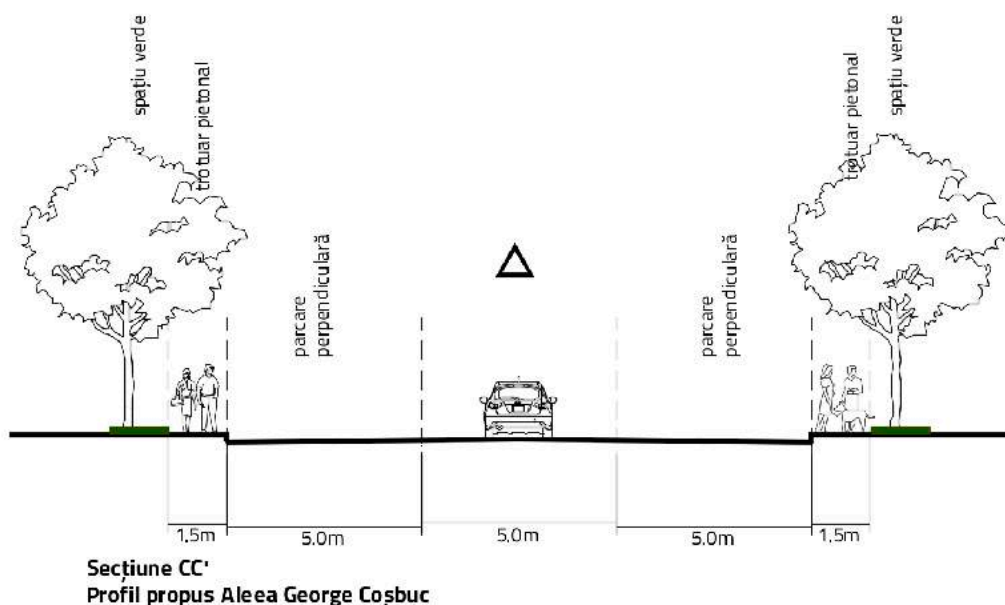
Secțiune BB'

Profil propus Strada George Coșbuc (zona Spitalului Județean)

Între promenada propusă pe malul râului Săsar Prin PUZ Malurile Râului Săsar și zona Universitate și strada George Coșbuc se propune un culoar pietonal în zona podului din dreptul magazinului Kaufland. Mai mult decât atât, prin regulamentul propus se urmărește asigurarea accesului public pietonal în zona noilor dezvoltări propuse de-a lungul malul Râului Săsar pentru a facilita relaționarea spațiului public din zona râului cu cel de-a lungul străzii George Coșbuc.

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

În zona locuințelor colective, Aleea George Coșbuc se propune pentru o modificare la un gabarit constant de 5 metri parte carosabilă, dublată de benzi pentru parcare perpendiculară (5 metri lățime) de fiecare parte și trotuare pietonale a minim 1,5 metri lățime. Între blocurile 18 și 16, 14 și 16, și 12 și 14 de la bulevardul Decebal se propun pachete de parcări rezidențiale în proximitatea aleii George Coșbuc. Intervențiile de reorganizare a spațiilor de parcare sunt gândite să elibereze cât mai mult spațiul dintre locuințele colective pentru a amenaja și organiza spații pentru loisir pentru locuitori.

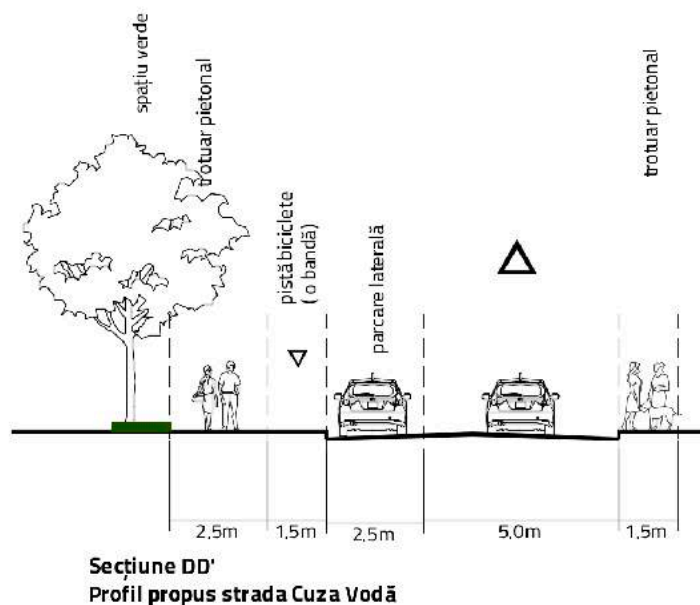


Strada Cuza Vodă între strada George Coșbuc și limita sudică a teritoriului studiat este propusă pentru o circulație carosabilă constantă de 5 metri lățime, trotuar pietonal de 1,5 metri pe latura estică, parcări laterale paralele cu carosabilul pe latura vestică și trotuar pietonal cu lățimea de minim 2,5 metri pe latura vestică.

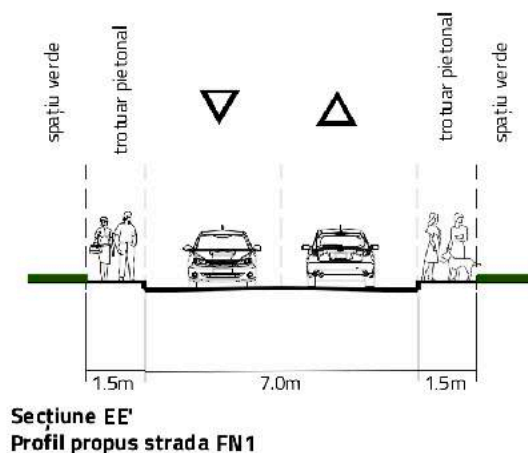
De-a lungul străzii Cuza Vodă situată pe limita sudică a terenului studiat prin PUZ este propusă o regabaritare a circulațiilor pietonale pentru a asigura un minim de 1,5 metri pentru deplasarea pedestră și dublarea acesteia cu minim 1,5 metri aliniament verde către partea carosabilă pe zona locuințelor colective.



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



De-a lungul limitei sudice a zonei PUZ se urmărește realizarea unei continuări a străzii Cuza Vodă până la intersecția cu bulevardul Republicii cu scopul de a descărca fluxurile carosabile rezidențiale și de a oferi o alternativă pentru accesul în incinta Spitalului Județean. Gabaritul propus al străzilor posibile va fi de 10 metri, compus din 7 metri carosabil cu dublu sens și pietonale de 1,5 metri pe fiecare parte a carosabilului. Au fost studiate două alternative, urmând ca, în funcție de soluțiile de organizare a incintei Spitalului Județean și de viitoare dezvoltări ale zonei adiacente bulevardului Republicii să fie aleasă cea optimă. Prima o reprezintă realizarea unei artere la limita incintelor Spitalului Județean și a Colegiului Carmen Silva, care să deașeze în bulevardul Republicii pe la nord de blocul 10 de la bulevard. A doua variantă presupune un traseu prin interiorul incintei Spitalului până la sudul zonei administrative și să intersecteze bulevardul Republicii printre construcțiile din incinta Confstar SA.





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

În zona Spitalului Județean se intenționează realizarea unui Heliport pentru intervenția rapidă în caz de situații excepționale. Amplasamentul acestuia va fi definitivat la fazele ulterioare de proiectare, vizate fiind terenul liber din incinta spitalului, la sol, dar și posibilitatea realizării unei structuri independente deasupra curții interioare a construcției spitalului.

La nivelul zonei rezidențiale, prin reorganizarea aleii George Coșbuc și a locurilor de parcare existente rezultă un total de 452 locuri, un plus de 122 locuri (27% în plus) față de cele 176 locuri și garajele 154 existente de-a lungul străzilor și în vecinătatea blocurilor.

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

Nevoia de dezvoltare coerentă de-a lungul râului Săsar conduce la completarea frontului către acesta cu o inserție mixtă - locuire și birouri - între actuala zonă comercială și zona de servicii. 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. Se va avea în vedere crearea unei imagini urbane cu caracter de centralitate și orientat către valorificarea malului de râu.

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. Pentru a răspunde potențialului determinat de principalele artere de circulație ale zonei, parterul locuințelor colective este permis pentru viitoare extinderi și localizări de funcțiuni cu caracter public, similar cu permisiunile PUG actual. În schimb, se urmărește o limitare a acestora și studierea detaliată a posibilităților de ocupare a terenului adiacent blocurilor, motiv pentru care acestea se vor putea realiza doar în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Zonificarea funcțională propusă ține seama și de necesitatea de reorganizarea a zonei Spitalului Județean care implică atât o extindere a corpurilor de cădire, dar și o realizare a unei zone verzi pentru vizitatori și pacienți și a unor parcuri pentru angajați și vizitatori. Cele două locașuri de cult din zonă vor fi grupate în subzone specifice acestor funcțiuni, pentru a gestiona mai bine posibilitățile de intervenție asupra acestora și de organizare a spațiului lor liber.

Prin PUZ sunt propuse 7 noi subzone funcționale noi, după cum urmează:

Unități Teritoriale de Referință propuse			
POT	CUT	RH max	H max
zona mixtă conținând servicii, birouri, comerț, locuințe			



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

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max
CM1am - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar	45%	4 mp adc /mp teren	P+10, minim P+5	40 m, minim 20 m
CM1m - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 * în cazul lotului 1	30% *conf. existent	2 mp adc /mp teren *conf. existent	P+10 *P	35 m
CM2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6	40%	2,4 mp adc /mp teren	P+6, minim P+4	25 m
Zona echipamentelor publice				
CB1 - zona echipamentelor publice dispersate existente	conf. studii de specialitate	conf. studii de specialitate	conf. studii de specialitate	45 m
E1 -subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente	conf. studii de specialitate	conf. studii de specialitate	P+4	20 m
Zona de locuire				
L 5a – subzona locuințelor colective medii (P+5) existente sau nou propuse * în cazul loturilor 2 și 3	30% *40%	1,5 mp adc /mp teren *2mp adc /mp teren	P+5	20 m
Zona activităților legate de culte				
F - Subzona activităților legate de culte	20%	4 mc adc/mp teren	nu se impune	30 m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Propunerile privind rețelele edilitare în zona de studiu vizează atât modificări și reabilitări ale infrastructurii existente, acolo unde aceasta este subdimensionată sau în stare de degradare.

Studiul de echipare tehnico-edilitară analizează și detaliază modul în care se va realiza echiparea edilitară la nivelul zonei. Au fost calculate breviarile de consum pentru fiecare utilitate în parte, în baza prognozei de dezvoltare a zonei. În baza avizelor de utilități obținute, studiul de echipare edilitară furnizează o soluție de branșare a amplasamentelor la utilitățile existente în zonă



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

3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include măsuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv actul administrativ al 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 urban.

Prin studiul de fundamentare privind echiparea edilitară, s-a calculat necesarul pentru consumurile de utilități aferente investiției, iar implementarea acestora va asigura colectarea în condiții de siguranță a apelor uzate, în scopul epurării și tratării acestora.

Propunerile reglementate prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, sunt propuse spații nemineralizate generoase, iar prin Regulamentul Local de Urbanism este recomandată și încurajată amenajarea de spații verzi de aliniament, în lungul arterelor de circulație, iar în interiorul lotului este impusă respectarea unui spațiu verde minim, în funcție de subzonă și funcțiune.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, sunt admise funcțiuni care nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, proiectul propune reintegrarea în circuitul urban al unor suprafețe de teren degradate, neîngrijite, care sunt sursă de poluare cu praf și materie vegetală crescută spontan.

Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ semnificativ asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, nici singur, nici alături de alte planuri, programe și proiecte. Acestea nu produc efecte cumulative cu impact negativ asupra mediului în arealul studiat și nici nu aduc atingere obiectivelor de conservare ale ariei naturale protejate, întrucât:

1. PUZ propus se află într-o zonă urbanizată, cu o imagine degradată (recuperează un teren în degradare);
2. PUZ propus nu are un impact semnificativ asupra biodiversității în zonă, fiind într-un areal urbanizat și propunând dezvoltări controlate, fără impact asupra mediului (locuire, comerț, servicii, ș.a.);
3. PUZ îmbunătățește imaginea zonei, crește valoarea ambientului natural prin amenajarea și previne fenomene cu impact negativ atât asupra ambientului natural, cât și urban (precum coagularea de zone insalubre, abandonate);

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică



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

Planul Urbanistic Zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și identifică nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinare concesionării;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

În zona de studiu a PUZ se află următoarele obiective de utilitate publică:

- Spitalul Județean de Urgență "Dr. Constantin Opriș"
- Școala Gimnazială "Alexandru Ioan Cuza"
- Tribunalul Maramureș;
- Judecătoria Baia Mare;
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Maramureș;
- Garda de Mediu - Comisariatul Județean Maramureș;
- Parohia Sf. Iosif;
- Biserica Nașterea Domnului;
- Magazinul Kaufland;

În imediata vecinătate regăsim:

- Biserica Sf. Iosif Mărturisitorul;
- Liceul Teoretic Emil Racoviță
- Grădinița nr 29

Având în vedere reorganizarea circulațiilor carosabile, au fost propuse culoare destinate noilor străzi, în care se vor realiza operațiuni de circulație a terenului din proprietate privată în domeniul public, pentru a putea fi realizate circulațiile publice. Aceste culoare nu vor mai putea fi edificate cu noi construcții, pentru a facilita realizarea noilor circulații, însă, până la realizarea propriu-zisă a acestora, situația existentă se păstrează, asemeni funcțiunilor existente și desfășurate pe loturile vizate



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

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

În zona străzii George Coșbuc se va urmări completarea frontului între cele două lăcașuri de cult existente și realizarea unei siluete care are potențialul de a deveni reprezentativă la nivelul orașului. În zonele cuprinse în UTR CM2a, propunerile vizează organizarea unor fronturi care, asemeni celor din proximitatea Săsarului, sunt menite să completeze fronturi de construcții existente. La nivel funcțional, zona va fi compatibilă și complementară celor existente, integrând funcțiuni precum locuirea, serviciile, comerțul, alimentația publică.

Restul intervențiilor sunt menite să amelioreze probleme existente (a locurilor de parcare, a nevoii de spații verzi pentru loisir și relaxare din zona blocurilor existente ș.a.) și să ofere posibilitatea de a extinde corpuri ale unor obiective de interes municipal și supramunicipal, cum ar fi Spitalul Județean, Tribunalul, unitățile de educație etc.

Aprobarea documentației va avea rolul de a facilita realizarea nor investiții în infrastructură de circulații care, la rândul ei, va favoriza continuarea tendinței de dezvoltare a zonelor economice și rezidențiale.

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

Planului Urbanistic Zonal va avea următoarele consecințe:

- 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 vor reorganiza și amenaja noi spații de parcare pentru locuitori;
- Creșterea calității spațiului public și a calității locuirii
- Asigurarea unui cadru reglementat pentru realizarea unor extinderi ale obiectivelor de interes public, în special pentru Spitalul Județean, care să utilizeze surse de finanțare naționale sau europene;
- Creșterea valorii imobiliare a zonei prin organizarea spațială a terenurilor, creșterea accesibilității către malul sudic al Săsarului la nivel pietonal;
- 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)

Costurile aferente investiției vizează:

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com, www.raumplandesign.webs.com
0722.393350/ 0744.612245



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

- operațiuni juridice și cadastrale de a trece terenurile aflate în altă proprietate decât domeniul public în domeniul public, pentru culoarele de circulație propuse dezvoltării noilor artere de circulație. Aceste operațiuni vor fi suportate de APL;
- realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor dezvoltări - costuri ale operatorilor de utilități și finanțări externe;
- operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere - costuri ale APL și finanțări externe;
- Amenajarea spațiilor publice, locuri de joacă pentru copii, zone de socializare și relaxare, parcuri autovehicule etc. - costuri ale APL și finanțări externe;
- Reabilitarea locuințelor colective și creșterea eficienței energetice - costuri ale APL și finanțări externe;
- edificarea loturilor private - costuri private ale investitorilor;

A se vedea planul de acțiune pentru implementarea PUZ

Șef proiect

dr. urb. dipl. Moțcanu-Dumitrescu Mădălina



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea



raumplan design

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

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

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE", Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Amplasamentul: **zona delimitată de râul Săsar, bd. Republicii, str. Cuza Vodă și bd. Decebal, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

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

Nr contract: **39508/ 27.10.2020**

Elaboratorul documentației de urbanism: **ASOCIEREA AGORAPOLIS SRL ȘI RAUMPLAN DESIGN SRL**

Șef de proiect: **doctor urbanist MOTCANU DUMITRESCU MĂDĂLINA**

Management proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com, www.raumplandesign.webs.com
0722.393350/ 0744.612245



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

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
L5a subzona locuințelor colective medii (P+4) existente	7
CM1am - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar	19
CM1m - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10	31
CM2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6	42
CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente	53
E1 - subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential existente	58
F - Subzona activităților legate de culte	63
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	67



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;



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

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței.

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului urbanistic zonal Dezvoltare urbană Spitalul de Urgență Baia Mare, Municipiul Baia Mare** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.



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

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

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

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

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

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

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.

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

Dacă nu respectă condițiile Articolului 4 din prezentul Regulament, **parcelele libere** pot deveni construibile doar prin operațiuni de alipire. Noile parcele rezultate prin operațiuni de dezmembrare sau comasare se consideră construibile și vor putea solicita autorizarea unor noi construcții doar dacă îndeplinesc condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.



II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

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

CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente

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

CM1am - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+12, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar

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

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

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

F - Subzona activităților legate de culte

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

Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar



III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L5a subzona locuințelor colective medii (P+4) existente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

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

În cazul loturilor 2 și 3

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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



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

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



exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice

În cazul loturilor 2 și 3

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



exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe colective;



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

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

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

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

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

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

În cazul loturilor 2 și 3

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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



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

În cazul loturilor 2 și 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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



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

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

În cazul loturilor 2 și 3

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

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

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.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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



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

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 **sănătate, servicii medicale:**

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

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/producție/depozitare:**

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

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

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

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

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

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

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



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

În cazul loturilor private 2 și 3, înălțimea maximă se va definitiva în urma aprobării unui Plan Urbanistic de detaliu, cu încadrarea în regimul maxim admis P+5.

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

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

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

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

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



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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a 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.



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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile 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 și din spațiile mineralizate;

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

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



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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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



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

Exemple de împrejurări cu arbuști decorativi



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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

POT maxim = 30%

În cazul loturilor 2 și 3

POT maxim = 40%.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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



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

CUT maxim = 1,5 mp adc/mp teren

În cazul loturilor 2 și 3

CUT maxim = 2 mp adc/mp teren

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



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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În



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

acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

- În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcarile ar putea fi neutilizate. Toate funcțiunile vor avea asigurate necesarul de locuri de parcare conform HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, cu modificările și completările ulterioare.

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;
- 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)

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:



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

- are o suprafață minimă de 2000 mp și dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 30 m, pentru construcțiile propuse cu înălțimi maxime mai mari de P+8;
- are o suprafață minimă de 1500 mp și dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 25 m, pentru construcțiile propuse cu înălțimi maxime de P+7;
- are o suprafață minimă de 1000 mp și dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 20 m, pentru construcțiile propuse cu înălțimi maxime de P+6;

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Limita dinspre Râul Săsar se va considera aliniament, iar fațadele orientate către Râul Săsar vor fi tratate ca fațade principale. Față de aliniamentul de la Râul Săsar se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

Nu se vor realiza fronturi continue izolate, cuplate sau înșiruite mai lungi de 50 metri la niciunul dintre aliniamente.

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

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

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

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

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro/raumplandesignoffice@gmail.com, www.raumplandesign.webs.com
0722.393350/ 0744.612245



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

Construcțiile se vor realiza în regim izolat sau cuplat. În situația construcțiilor izolate se vor respecta următoarele retrageri minime față de limitele laterale și posterioare ale loturilor:

- În cazul construcțiilor cu înălțimea maximă de 20 metri, echivalentă unui regim de înălțime P+5, retragerea minimă va fi de 6 metri;
- În cazul construcțiilor cu înălțimea maximă de 23,5 metri sau echivalentă unui regim de înălțime maxim P+6, retragerea minimă va fi de 7 metri;
- În cazul construcțiilor cu înălțimea maximă de 27 metri sau echivalentă unui regim de înălțime maxim P+7, retragerea minimă va fi de 8 metri;
- În cazul construcțiilor cu înălțimea maximă mai mare de 27 metri sau echivalentă unui regim de înălțime mai mare P+8, retragerea minimă va fi de 10,5 metri;

Construcțiile se vor putea amplasa în regim cuplat cu obligativitatea obținerii acordului vecinului pentru edificarea pe limita de proprietate și cu edificarea în paralel a celor două construcții pentru a nu se genera calcane. Retragerea minimă față de limita laterală neocupată va fi cea descrisă în cazul regimului de amplasare izolat, corespunzătoare regimului de înălțime propus;

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

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

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

În cazul parcelelor din UTR CM3am în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală. Totodată, în vederea amplasării față de



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

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

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

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

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

În cazul parcelelor din UTR CM3am în care sunt edificate locuințe colective, la condițiile mai sus menționate se va adăuga și condiția asigurării normelor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se va elabora un studiu de însorire prin care se va proba posibilitatea asigurării condițiilor de iluminare naturală. Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

Pe fiecare lot se va asigura circulația pietonală neobstrucționată între malurile râului Săsar și bulevardul George Coșbuc.

În dreptul podului peste Râul Săsar, între pod și strada George Coșbuc se va păstra un culoar nonaedificandi cu lățimea minimă de 10 metri care va fi amenajat ca circulație pietonală de promenadă și spații verzi adiacente.



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

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.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o 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 de **cultură/culte:**

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro, raumplandesignoffice@gmail.com, www.raumplandesign.webs.com
0722.393350/ 0744.612245



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

- 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 100% pentru clienți/ public;

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **40 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+10**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+10 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Se propune realizarea unor imobile în sistem terasat, cu orientarea etajelor retrase către Râul Săsar. Prin urmare, înălțimea maximă de 40 metri (P+10) este permisă la fronturile cu vedere spre strada George Coșbuc. Către Râul Săsar, înălțimea maximă nu va depăși 25 metri (P+6). Descreșterea/Creșterea în înălțime se va realiza cu câte un nivel retras o dată, cu o retragere minimă de 3 metri față de etajul anterior.

Se impune realizarea unui regim minim de înălțime, având în vedere caracterul zonei și localizarea în cadrul orașului. Astfel, se impune un **regim de înălțime minim P+5, (înălțime echivalentă de 20 metri) către strada George Coșbuc**.

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

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

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



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

În cazul construcțiilor cuplate la limita de proprietate nu sunt permise calcane vizibile. La limita de proprietate, construcțiile vor beneficia de același regim/înălțime. În situația în care o construcție are o înălțime totală mai mare decât cea față de care este cuplată, ea se va retrage de la limita de proprietate cu minim 3 metri de la înălțimea construcției cu înălțime/regim de înălțime mai mic și până la ultimul etaj al său, iar pe fațada retrasă se vor realiza terase, balcoane, ferestre etc.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

Extinderile 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;

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



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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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



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

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

Exemple de împrejurimi cu arbuști decorativi



Sunt permise bariere pentru restricționarea autovehiculelor pe lot.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

$$POT\ maxim = 45\%$$

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

$$CUT\ maxim = 4\ mp\ adc / mp\ teren$$

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



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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

- locuințe cu partiu obișnuit;

În cazul lotului 1:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- Sunt permise următoarele funcțiuni, cu condiția localizării acestora exclusiv la parterul blocurilor și care funcționează după un program maxim cuprins între orele 8:00 și 22:00:
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;



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

- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc; - loisir și sport în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, asistență tehnică, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.);
- În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri în baza unui PUD, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.
- Sunt permise extinderi ale parterului locuințelor colective cu orientare către bulevardul Decebal sau către strada George Coșbuc, exclusiv pentru funcțiuni care sunt destinate publicului descrise mai sus sau la articolul 1. Extinderile nu vor depăși cu mai mult de 5 metri planul unei fațade și vor fi realizate în urma aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu.
- Sunt admise supraetajări cu un etaj sau mansardări ale locuințelor existente cu regim P+4 în situația în care expertiza tehnică validează această posibilitate;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;
- În cazul desființării unei/unor construcții existente amplasamentul acestora va putea fi edificat în urma unui PUD aprobat și doar cu construcții cu funcțiunea de locuințe colective sau parcaj supraetajat;



exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice



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

În cazul lotului 1:

- Se mențin funcțiunile existente de comerț și servicii. Orice nouă construcție realizată pe aceste loturi va avea o funcțiune conform articolului 1.
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;
- Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- garaje individuale;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros sau mic gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

În cazul lotului 1

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



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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Este permisă amplasarea pe aliniament.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre construcții și între construcții și circulațiile publice. Acestea vor fi tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Sunt permise extinderi față de planul fațadei cu maxim 5 metri, în baza unui studiu PUD.

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

În cazul lotului 1

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

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

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

În cazul zonei de blocuri de locuințe colective, exclus lotul 1, nu este cazul. Terenurile nu dispun de limite laterale și posterioare.

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

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



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

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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



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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

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

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

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

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

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.



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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **35 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+10**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+10 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Extinderile construcțiilor existente se vor putea realiza doar la parter. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.

Este permisă supraetajarea cu un etaj sau mansardarea construcțiilor existente cu regim de înălțimea P+4 în cazul în care expertiza tehnică validează această posibilitatea.

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

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

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

În cazul lotului 1 înălțimea maximă admisă este parter.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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



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

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

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

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața zonei CM1m. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi





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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 30%

În cazul lotului 1

POT maxim se menține conform situației existente = 100%

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

CUT maxim = 2 mp adc/ mp teren

În cazul lotului 1

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

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



CM2a - 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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În



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

acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

- În cazul existenței unor funcțiuni destinate publicului la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- În cazul construcțiilor care propun spații comerciale cu suprafețe mai mari de 500 mp la etajele inferioare se va stabili un regulament de ordine interioară în vederea utilizării spațiilor de parcare destinate funcțiunii comerciale de către rezidenți. În acest sens, în baza unui regulament de ordine interioară și a unui acord/contract, în afara orelor de program cu publicul al spațiului comercial, rezidenții vor putea utiliza locurile de parcare destinate spațiului comercial. Scopul acestei condiții este acela de a maximiza utilizarea unui spațiu și a reduce perioadele de timp în care parcarile ar putea fi neutilizate. Toate funcțiunile vor avea asigurate necesarul de locuri de parcare conform HCL 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare, cu modificările și completările ulterioare.

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;
- 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)

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

- are o suprafață minimă de 1000 mp;



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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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



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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

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



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

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o 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 **cultură/culte**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
- 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 100% pentru clienți/ public;

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

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

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

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

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

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

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



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

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.

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

Se impune realizarea unui regim minim de înălțime, în zona 2, adiacentă bulevardului Republicii având în vedere caracterul zonei și fronturile existente în vecinătate. Astfel, se impune un **regim de înălțime minim P+4**.

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

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



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

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.

De asemenea, având în vedere proximitate zonei 1 față de heliportul Spitalului Județean, înălțimea maximă va fi avizată de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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



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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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



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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,4 mp adc/ mp teren

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



CB1 – subzona echipamentelor publice dispersate existente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități;
- parcări auto subterane, supraterane și la nivelul solului

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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



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

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta o retragere minimă față de aliniament de 10 metri. În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcuri la sol și amenajări peisagistice.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

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

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.

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.



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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

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

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

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

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

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre



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

În pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **45 metri**.

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

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

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

Peste înălțimea construcției se permite realizarea unei structuri pentru amplasarea unui heliport și a sistemului de semnalizare aferente acestora.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

Se va respecta un POT maxim conform studiilor de specialitate.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

Se va respecta un CUT maxim conform studiilor de specialitate.

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



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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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



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

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

Nu este cazul.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

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



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

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.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public



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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (20% din suprafața parcelei) se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase



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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor realiza împrejmuiri realizate din soclu opac cu înălțimea de 0,6 metri și o parte superioară opacă sau semi-opacă până la înălțimea maximă de 2,2 metri. Se permite dublarea către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

Se va respecta un POT maxim conform studiilor de specialitate.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

Se va respecta un CUT maxim conform studiilor de specialitate.

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



F – Subzona activităților legate de culte

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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



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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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



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

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.

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **cultură/culte**:

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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



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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

Se va respecta un POT maxim de 20%.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 4 mc/ mp teren

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



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

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

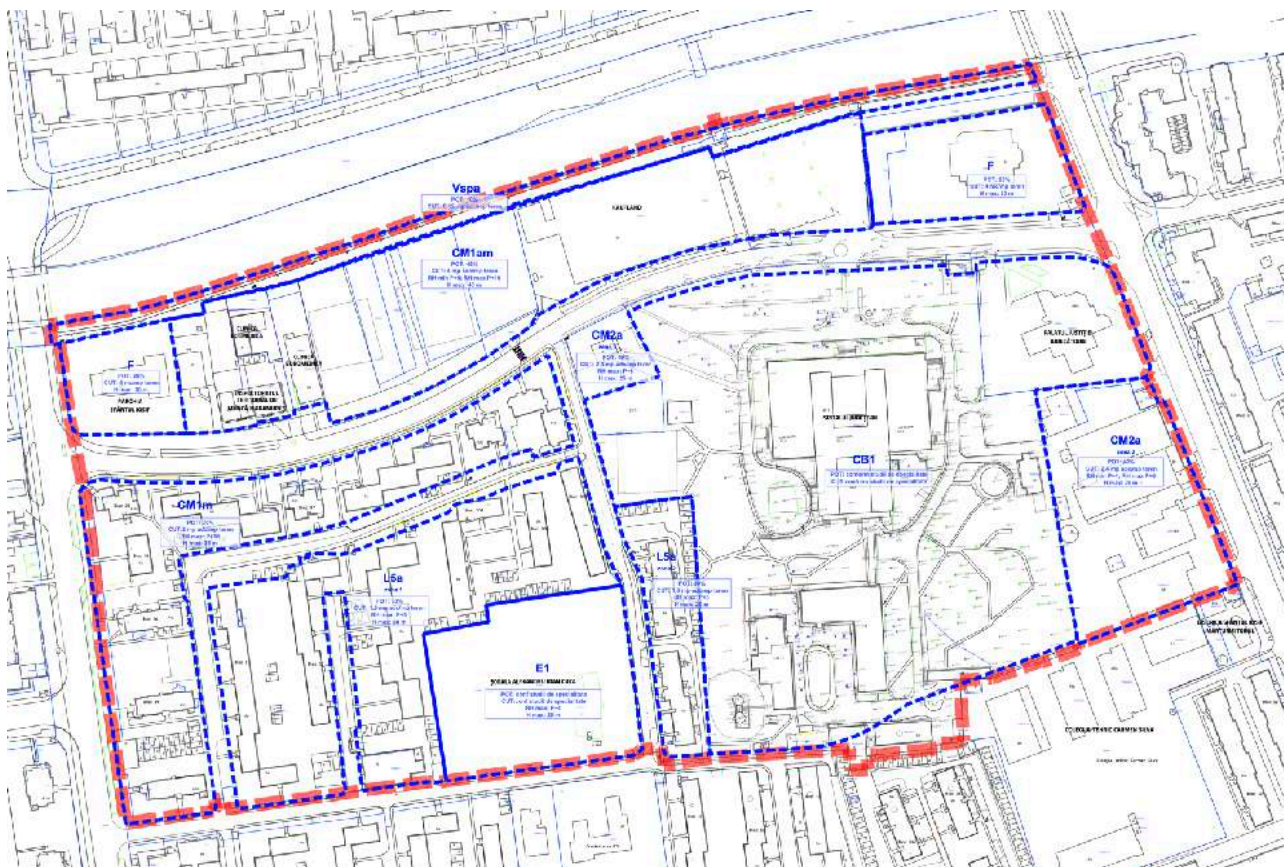
La nivelul PUZ, se regăsesc 7 UTR-uri:

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max
zona mixtă conținând servicii, birouri, comerț, locuințe				
CM1am - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+12, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar	45%	4 mp adc /mp teren	P+10, minim P+5	40 m, minim 20 m
CM1m - subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 * în cazul lotului 1	30% *conf. existent	2 mp adc /mp teren *conf. existent	P+10 *p	35 m
CM2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6	40%	2,4 mp adc /mp teren	P+6, minim P+4	25 m
Zona echipamentelor publice				
CB1 - zona echipamentelor publice dispersate existente	conf. studii de specialitate	conf. studii de specialitate	conf. studii de specialitate	45 m
E1 -subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente	conf. studii de specialitate	conf. studii de specialitate	P+4	20 m
Zona de locuire				
L 5a – subzona locuințelor colective medii (P+5) existente sau nou propuse * în cazul loturilor 2 și 3	30% *40%	1,5 mp adc /mp teren *2mp adc /mp teren	P+5	20 m
Zona activităților legate de culte				
F - Subzona activităților legate de culte	20%	4 mc adc/mp teren	nu se impune	30 m



raumplan design

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



Șef proiect

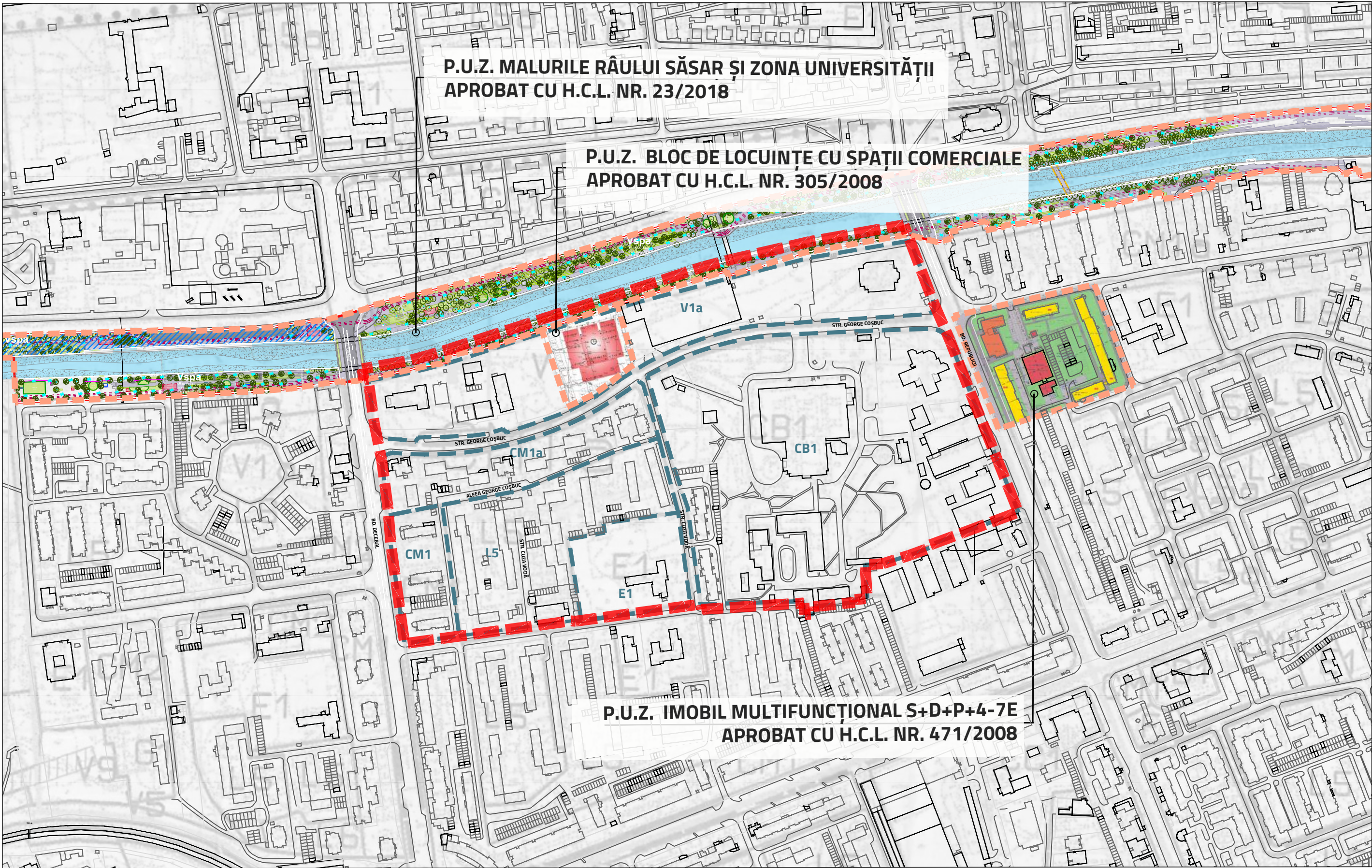
dr. urb. dipl. Moțcanu-Dumitrescu Mădălina



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea



LOCALIZAREA ÎN MUN. BAI A MARE, SC 1:20 000

ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL UAT MUNICIPIUL BAI A MARE, SC 1:5 000



PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ 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.

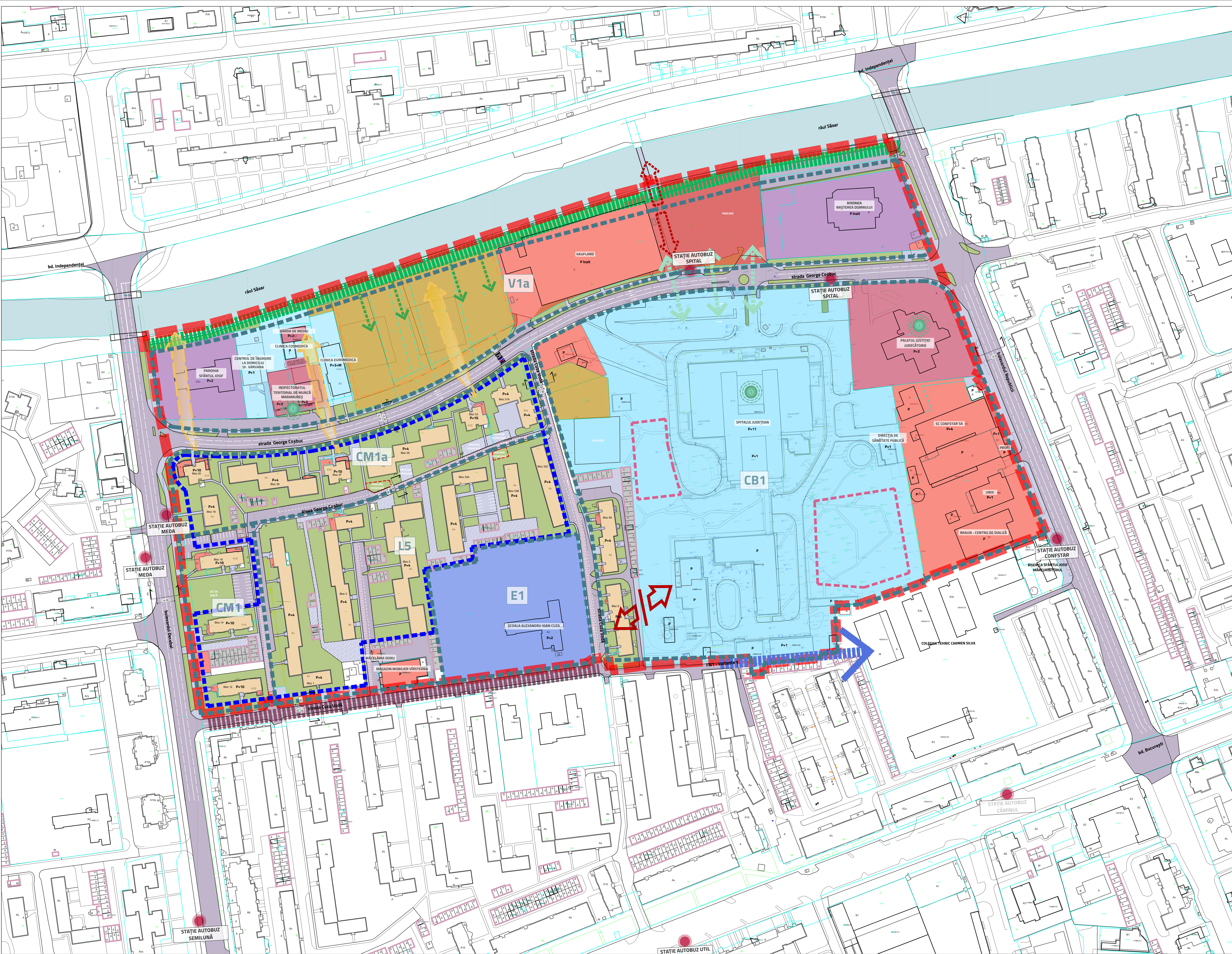
Conform P.U.G. Municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. 149/1999 prelungit prin H.C.L. 375/2014, în zona de studiu se regăsesc următoarele UTR-uri:

- CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente**
POT maxim = 80% în zona de șes
20% în zona de versanți construibili (stabili și consolidați), la nord de linia de demarcație a condițiilor dificile de construibilitate
45% în zona de podiș
CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren în zona de șes
1,0 mp ADC/mp teren în zona de versanți
1,8 mp ADC/mp teren în zona de platou
- CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10**
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
- CM1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+7, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar**
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
- E1 - subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente**
POT maxim = 20% în zona de versanți construibili (la nord de linia de demarcație a construibilității dificile)
CUT maxim = 0,7 mp ADC/mp teren
- V1a - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice**
POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii
CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Conform P.U.Z. "BLOC DE LOCUINȚE CU SPAȚII COMERCIALE" APROBAT CU HCL NR. 305/2008:
POT maxim = 45,30%
CUT maxim = 7,36 mp ADC/mp teren
REGIM DE ÎNĂLȚIME - S+P+M+10E

Conform P.U.Z. "MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII" APROBAT CU HCL NR. 23/2018:
Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar
POT maxim = 15%
CUT maxim = 0,6 mp ADC/mp teren

ELABORATOR PUZ		TITLU PROIECT	
		PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAI A MARE", MUNICIPIUL BAI A MARE	
ASOCIEREA AGORAPOLIS SRL ȘI RAUMPLAN DESIGN SRL		DATA APRILIE 2021	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
MUNICIPIUL BAI A MARE	Zona Spitalului Județean, Municipiul Baia Mare	Plan Urbanistic Zonal	ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ȘI PUG
	PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
	urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Anda STĂNCESCU	PL 0
			SCARA
			1:4000



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONA DE STUDIU PUZ
- LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITĂ UTM EXISTENTĂ
- LIMITELE ZONELOR DE SECURITATE CONFORM SCENARIULUI DE SECURITATE AL OPERATORULUI SC ROMALTYN MINING SRL - UZINA DE TRATARE STERIL (cf. Studiu nr. 778)

CONSTRUCȚII ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE IDENTIFICARE

- CONSTRUCȚII INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- CONSTRUCȚII DESCRISE ÎN CADASTRUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- STAȚIE AUTOBUZ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

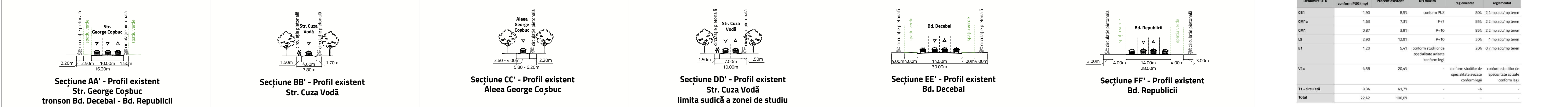
- LOCUINȚE COLECTIVE
- LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL/SERVICII
- ZONĂ COMERT ȘI SERVICII
- ADMINISTRAȚIE
- CULTE
- SĂNĂTATE
- ÎNĂLȚĂMÂNT
- SPATIU VERDE
- TERENURI URBALE, LIPSITE DE CONSTRUCȚII

POTENȚIAL

- REPERE LA NIVEL MUNICIPAL
 - 1 - SPITALUL JUDEȚEAN DR. CONSTANTIN OPRIS
 - 2 - PALATUL JUSTITIEI - JUDEȚĂTOARE
 - 3 - INSPECTORATUL TERITORIAL DE MUNCĂ
- POTENȚIAL DE AMENAJARE MAL DE RÂU - SOLUȚIE AMENAJARE PESAGERĂ CONFORM PUZ "MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII" HCL NR. 23/2018 - SOLUȚIE NEIMPLEMENTATĂ PÂNĂ ÎN PREZENT
- REZERVĂ DE SPAȚIU - POTENȚIAL DE COMPLETARE FRONT CU ÎNȘIRĂȚI MIXTE: LOCURILE ȘI BIROURI
- POTENȚIAL DE AMENAJARE SPAȚIU PUBLIC AFERENT NOILOR CONSTRUCȚII ÎN RELATIE CU MALUL DE RÂU
- POTENȚIAL DE EXTINDERE SPAȚIU VERDE ZONĂ DESCHISE PUBLICULUI
- PERSPECTIVĂ DESCENDENTĂ CĂTRE RÂU

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- LIPSĂ LEGĂTURĂ PIETONALĂ - ZONĂ COMERCIALĂ BARIERĂ ÎN TERITORIU
- INCOMPATIBILITATE FUNCȚIONALĂ - NECESITATE ZONĂ TAMRON (FONIC, VIZUAL)
- LIPSĂ UNEI LEGĂTURI STRADUALE ÎNTR-UN STRADA CU ZONĂ VODĂ ȘI BD. REPUBLICII
- IMPOZICĂMÎNTE ASFALTICĂ DEGRADATĂ
- ZONĂ PIETURĂ
- GARAIE - ASPECT MÊNGROIT
- PARKARE SPONTANĂ PE SPAȚIU VERDE DEGRADAT
- TEREN OCUPAT DE PARCĂRI DE DIMENSIUNI MARI CE OFERĂ O IMAGINE PRECARĂ
- TRAFIC ÎNGHEUNAT LA ORE DE VÂRF
- ALEI DE ACCES ȘI STRĂZI SUB-GABARITATE
- CONCENTRARE CONSTRUCȚII ÎN STARE SATISFĂCĂTOARE CARE AU NEVOIE DE REABILITARE (TERMICĂ)



LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ UTR PROPUȘĂ
 - LIMITE MOBILE ÎN TABULATĂ ÎN BAZA DE DATE ETERRA
 - EDIFICABIL MAXIM ADMIS
 - AMPLASAMENT PENTRU CARE ESTE NECESARĂ ELABORARE P.U.O.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUINTE COLECTIVE
- SERVICII, COMERȚ, BIROURI
- ZONĂ MIXTĂ DE COMERȚ-SERVICII, BIROURI ȘI LOCUINTE
- UNITĂȚI MEDICALE
- ADMINISTRATIVE ȘI SERVICII PUBLICE
- CULTE
- EDUCAȚIE
- SPAȚII VERZI

CIRCULAȚII

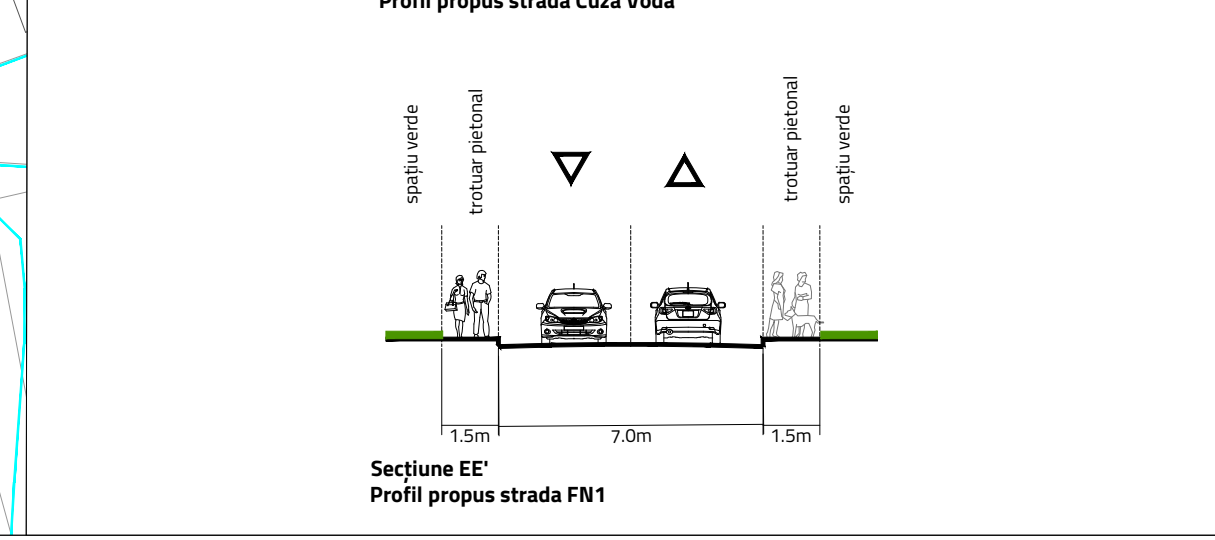
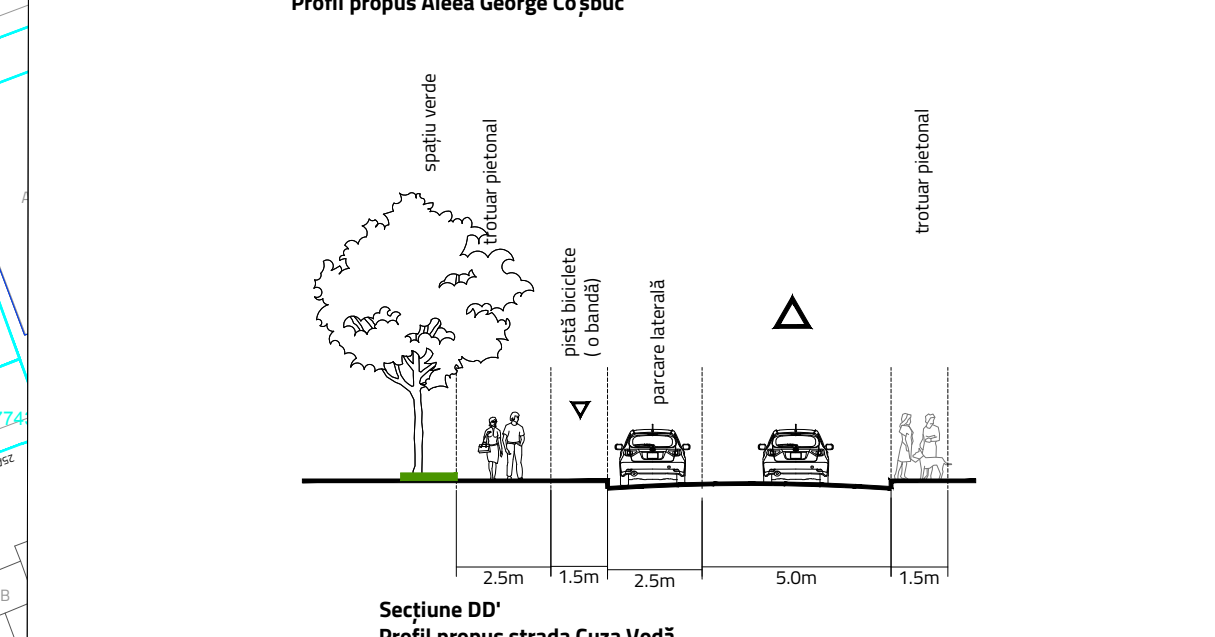
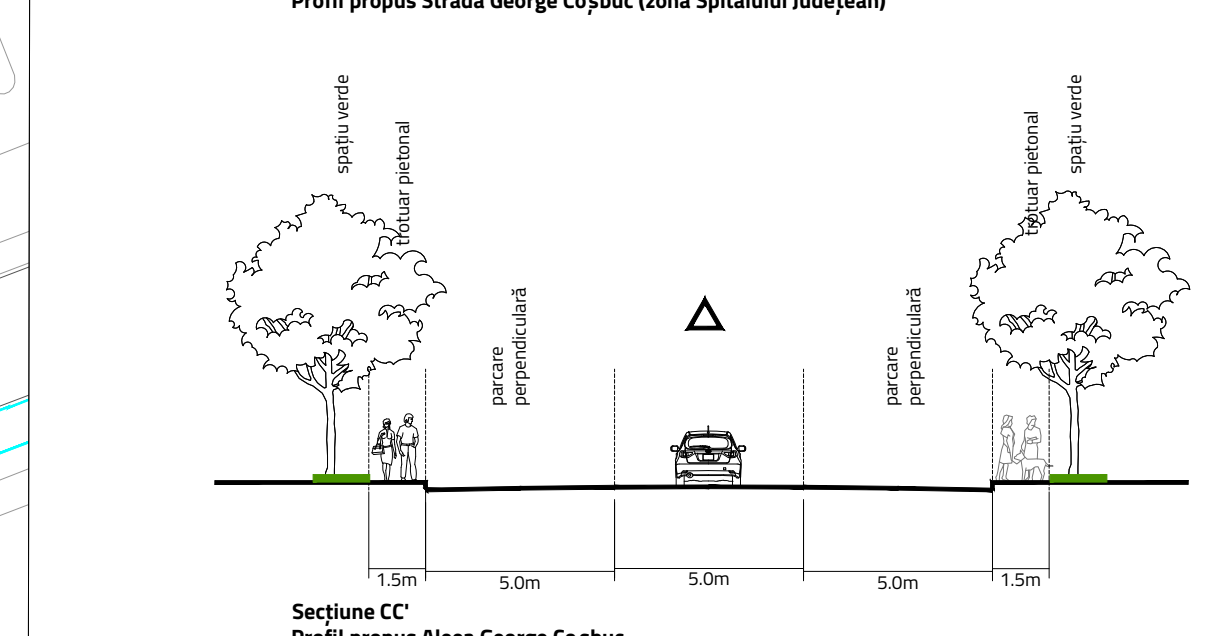
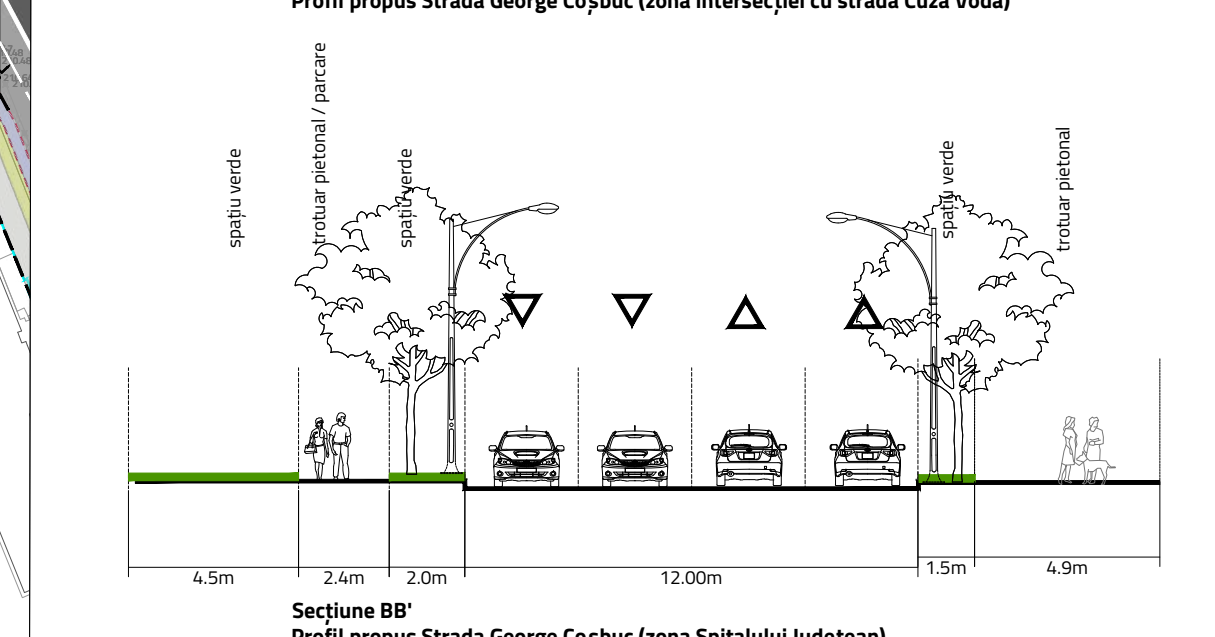
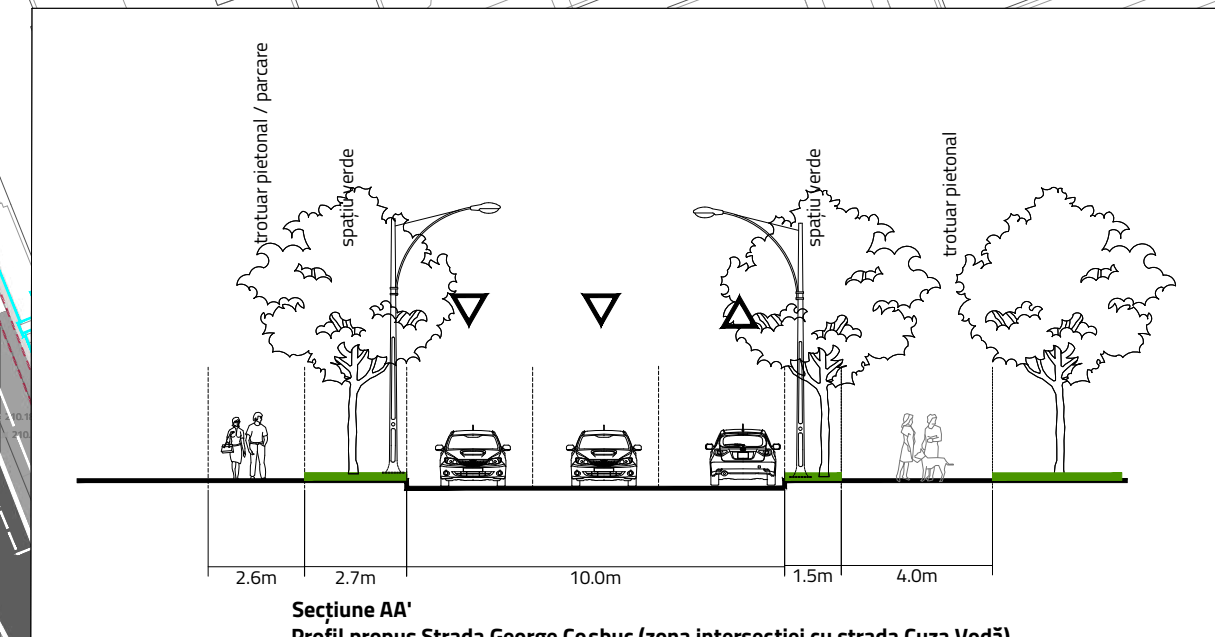
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- LIMITĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUȘĂ SAU MODERNIZATĂ/LĂRGITĂ
- CULOR NONAEDIFICANDI REZERVAȚI UNOR CIRCULAȚII CAROSABILE VITOARE
- TRASEU PISTĂ BICICLETĂ

REPREZENTĂRI CU ROL ORIENTATIV DE ILUSTRARE

- ZONE PUBLICE PROPUSE PENTRU AMENAJARE

UNITĂȚI TERITORIALE PROPUSE

- CB1** - subzona echipamentelor publice dispersate existente
POT maxim = conf. studi specialitate
CUT maxim = conf. studi specialitate
- E1** - subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente
POT maxim = conf. studi specialitate
CUT maxim = conf. studi specialitate
- CM1am** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10, cu condiții speciale de configurare pe malul râului Săsar
POT maxim = 45%
CUT maxim = 4 mp ADC/mp teren
- CM1m** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10
POT maxim = 30%
CUT maxim = 2 mp ADC/mp teren
- CM2a** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+6
POT maxim = 40%
CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren
- L5a** - subzona locurilor colective medii (P+5) existente sau nou propuse
POT maxim = 30%
CUT maxim = 4 m /mp teren
- F** - Subzona activităților legate de culte
POT maxim = 20%
CUT maxim = 4 m /mp teren
- Conform P.U.Z. "MALURILE RÂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII" APROBAT CU HCL NR. 23/2018:
Vspa - spații publice verzi amenajate aferente Râului Săsar
POT maxim = 10%
CUT maxim = 0,15 mp ADC/mp teren



Bilanț teritorial propus					
Denumirea UTR	Suprafață UTR propusă (ha)	Procent propus	RII maxime	POT maxim	CUT maxim
CB1	6,72	30,0%	conform studiului de specialitate având în vedere condițiile locale	conform studiului de specialitate având în vedere condițiile locale	conform studiului de specialitate având în vedere condițiile locale
CM1am	3,07	13,7%	P+10	45%	4 mp adic./mp teren
CM1m	2,10	9,3%	P+10	30%	3,6 mp adic./mp teren
E1	1,43	6,4%	P+6	40%	2,4 mp adic./mp teren
L5a	1,20	5,4%	P+4	30%	1,2 mp adic./mp teren
F	2,96	13,2%	P+5	20%	4 mp adic./mp teren
T1 - circulație	1,15	5,1%	-	-	-
Total	23,62	100,0%	-	-	-

ELABORATOR PUZ		TITLU PROIECT	
		PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE URBANĂ SPITALUL DE URGENȚĂ BAIA MARE", MUNICIPIUL BAIA MARE	
AGORASOR SRL ȘI RAUMPLAN DESIGN SRL		DATA: APRILIE 2021	
BENEFICIAR: AMPLASAMENT		FAZA	TITLU PLANȘĂ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE		Plan Urbanistic Zonal	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
ASOCIEREA ȘI RAUMPLAN DESIGN SRL		PROIECTAT: urb. Mihaela PUȘNAVA	NR. PLANȘĂ
PROIECTAT: urb. Teodor MANEA		SCARA: 1:1000	