



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT,

Primar
Dr. Ec. Cherecheș Cătălin

Nr. 34668 / 12.04.2021

Ca urmare a cererii adresate de **SC SPEED RENT IMOBILIARE SRL**, cu sediul în municipiul Baia Mare, din 23.09.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 25.03.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 5 din 12.04.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Modelare Zona pentru Ansamblu Rezidențial-Locuire Colectivă și funcțiuni conexe**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Anton Pann nr.10, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat în zona centrală a municipiului Baia Mare, în imediata vecinătate a zonei de protecție a centrului istoric, în partea de sud a acesteia. Accesul pietonal și auto la teren se face de pe strada Luminișului, dar și de pe strada Anton Pann.

Suprafața care se dorește a se reglementa cuprinde parcelele având CF nr.125418 Baia Mare cu nr. CAD 125418, proprietar SC Speed Rent Imobiliare SRL, cota actuală 1/1- 5444mp, CF nr.128328 Baia Mare cu nr.CAD 128328, proprietar SC Speed Rent Imobiliare SRL, cota actuală 1/1-4005mp, CF nr.126666 Baia Mare cu nr.CAD 126666, proprietar SC Speed Rent Imobiliare SRL, cota actuală 1/1-15.720mp, CF nr.125651 Baia Mare cu nr.CAD 125651, proprietar SC Speed Rent Imobiliare SRL, cota actuală 1/1-544mp și CF nr.122650 Baia Mare cu nr.CAD 122650, proprietar Municipiul Baia Mare cota actuală 1/1-714mp și strada Anton Pann și strada Atleților - domeniul public al municipiului Baia Mare.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. **28.930 mp**, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Categoriile funcționale existente: 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

- Parțial în U.T.R. CC2- Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire,
- parțial în U.T.R. V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

U.T.R. CC2- Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire

- POT maxim = 80%
- CUT maxim = 2.0 pentru înălțimi P + 3,4
- CUT maxim = 2.2 pentru înălțimi P + 5 și peste

U.T.R. V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

- POT, CUT- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 2.64 mp Adc / mp teren

Regim de înălțime maxim = înălțimea maximă pentru S(D)+P+Mezanin+6E va fi de 27m, înălțimea maximă pentru S(D)+P+4E+E5r va fi de 24m și S(D)+P+2E+E3r înălțimea maximă - 14m

G.O.= 80 %

Sp.V.= 20 %

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Asigurarea acceselor, parcajelor

- Strada Anton Pann care face legătura între strada Luminișului și strada Horea se va amenaja cu dublu sens pe toată lungimea acesteia.
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996 Secțiunea.2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr.4 Accese carosabile.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumurilor propuse și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare cu modificările și completările ulterioare.
- Parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservesc imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.

Dotările de interes public necesare, utilități

- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea /concesionarea terenurilor proprietatea Statului Român afectate, cât și cele generate de modernizarea, extinderea și bransamentul la rețelele de utilități, sunt în sarcina investitorilor privați, în condițiile legii.

- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente; Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, conform studiului privind echiparea tehnico-edilitară.
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

5. Capacitățile de transport admise

- Dată fiind configurația parcelelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Aviz Agenția de Protecția Mediului Maramureș
- Aviz - Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- SC Electrica SA
- Telekom România
- Aviz Drusal
- Studiu de Trafic avizat de Comisia Municipală de Sistemizare a circulației.
- Studiu de însorire
- Studiu de altimetrie
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară.
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- În situația în care se vor reglementa aspecte cuprinse în art. 31¹ din Legea 350/2001 se va solicita acordul proprietarilor afectați de respectivele reglementări.
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de OCPI Maramureș;
- Acord autentificat de la proprietarul construcției edificate pe nr. Cad. 125651
- Certificat de impunere fiscală
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.

- Se va depune documentația în trei exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.
- "Ghidul privind elaborarea și regulamentelor locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România.

Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1183 din 17.09.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

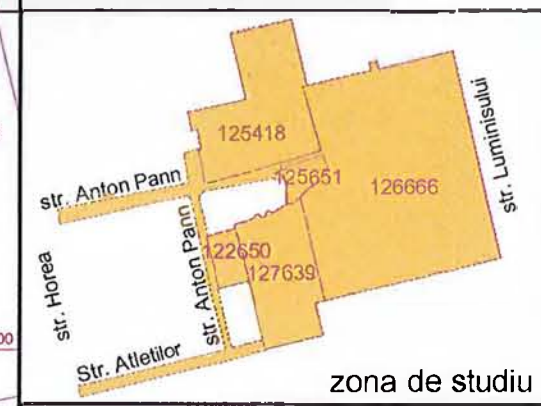
Achitat taxa de 525 lei, conform Chitanței nr. 106318 din 21.09.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Sef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabela

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jnr. Ionce Mirela



ORDINUL ARHITECTUROR
DIN ROMANIA
5236
Krisztina Andreea
TOTH
Arhitect cu drept de semnatura

	LIMITA ZONEI STUDIADE SI REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR DIN ZONA DE STUDIU
	PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
	IMPREJMUIRE - EXISTENTA IN ZONA
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	ALINIERIA CONSTRUCTIILOR SPRE STRADA

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

	LOCUIRE COLECTIVA
	LOCUIRE INDIVIDUALA
	ACTIVITATI COMERCIALE SI SERVICII
	ZONA VERDE - TERENURI DE SPORT CU CLADIRILE AFERENTE
	P+2E REGIM DE INALTIME EXISTENT
	INVATAMANT
	CIMITIR

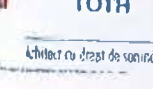
Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXA LA
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
 Nr. 5 / 14.02.2021

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA

5236

Krisztina Andreea
TOTH

Arhitect nr. drept de semnătură



	LOCUIRE COLECTIVA	ANEXA LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF Nr. 5 14.12.04.2024	ORDINUL ARHITECTULUI DIN ROMANIA 5236
	LOCUIRE INDIVIDUALA		Krisztina Andreea TOTH
	ACTIVITATI COMERCIALE SI SERVICII		
	ZONA VERDE - TERENURI DE SPORT CU CLADIRILE AFERENTE		
	REGIM DE INALTIME EXISTENT		
	INVATAMANT		CIMITIR

	STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. LUMINISULUI
	STRADA CU DESEVIRE LOCALA - acces la locuinte - str. Atletilor, str. Anton Pann
	ALEI CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR PRIVATE
	ACCES AUTO / PIETONALE

BENEFICIAR		PROIECT NR. 32
SC SPEED RENT IMOBILIARE SRL - prin MARC CRISTIAN		
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI CONEXE loc. Baia Mare, str. Luminisului, nr. f. nr.	FAZA AVIZ OPORTUNITATE
TITLU PLANSA	PLAN DE SITUATIE - EXISTENT	PLANS U02

PROIECTANT GENERAL			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 1000
PROIECTAT	arh. TOTI Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTI Krisztina		08/202

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 31696 din 07.09.2020



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1183 din 17.09.2020.

În Scopul: ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

Ca urmare a cererii adresate de SC SPEED RENT IMOBILIARE SRL - reprezentata prin MARC CRISTIAN, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal

sc. et. ap. telefon/fax e-mail înregistrat la nr. 31696 din 31.08.2020,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal STRADA ANTON PANN nr. 10 bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara Baia Mare numar 128145, 125418 numar cadastral 128145, 128145-C1, 128145-C2, 128145-C3, 128145-C4, 128145-C5, 125418, 125418-C1 sau identificat prin 128145, 125418

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999. faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

IMOBILE terenuri și construcții aflate în intravilanul municipiului Baia Mare, proprietatea S.C. SPEED RENT IMOBILIARE S.R.L. cota actuală 1/1.

În C.F. 125418 Baia Mare, nr. cadastral 125418 este notată o MAGAZIE cu nr. cadastral 125418-C1, parter cu o suprafață desfășurată de 61 mp

Parcela cu nr. cadastral 1236666 a fost dezmembrat în două loturi cu nr. cadastrale: nr. 128145 în suprafață de 15597 mp, pe care sunt notate cu acte: o CENTRALĂ TERMICĂ, cu o suprafață desfășurată de 8 mp și o CLĂDIRE TRIBUNĂ ACOPERITĂ, cu utilități la parter și o suprafață desfășurată de 400 mp și trei construcții anexe parter fără acte, cu suprafața desfășurată de 168 mp, 45 mp, respective 34 mp și nr. cadastral 128146 în suprafață de 123 mp, pentru care s-a înregistrat cerere de alipire cu nr. cadastral 127639

2. REGIMUL ECONOMIC:

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ conform C.F.: curți construcții.

FOLOSINȚA PROPUȘĂ: elaborare P.U.Z. - MODELARE ZONA PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE;

Conform PUG aprobat, imobilul se află în intravilanul localității, parțial în U.T.R. CC2- Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire, parțial în U.T.R. VIa - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

Pentru U.T.R. C.C.2 - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime de max. P+2 niveluri. regulamentul prevede:

UTILIZĂRI ADMISE:

- se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse
- comerț cu amanuntul și piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face

obiectul unui PUZ;

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pentru U.T.R. V la - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii plantate publice, regulamentul prevede:

UTILIZĂRI ADMISE:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor inverzite

3. REGIMUL TEHNIC:

Zona va fi reglementată în baza unui Plan Urbanistic de Zonal și se va elabora cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

- REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare" :

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

Sunt stabilite următoarele cerințe de parcare/garare:

• pentru FUNCȚIUNILE COMERCIALE/PRODUCȚIE/DEPOZITARE:

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

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

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

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

• pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCȚII care se vor prevedea prin P.U.Z. -ul care se va elabora, necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5

- Parcaje- capitolul 5 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și conform prevederilor HCL 104/2019.

- 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.

- Stationarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor. Locurile de

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condusă în conformitate cu suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.
Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stănjenească circulația auto.
Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament și NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000 Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice pe teritoriul Municipiului Baia Mare.

În aceste condiții, autorizația de construire, nu va fi eliberată fără plata taxei de exceptare de la norma corespunzătoare numărului de locuri de parcare nerealizate.

Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje și procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.

Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcțiile pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementat situațiile prevăzute în prezentul regulament.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcția se va amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

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

Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective.

4.3.1.- Pentru CONSTRUCȚII COMERCIALE se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 4.3.2.- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.1.2.- Pentru CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.1.2.- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pentru U.T.R. CC2 regulamentul local de urbanism din P.U.G. aferent zonei, prevede următoarele:

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesitatilor locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.

P.O.T. maxim=80 %; C.U.T.maxim= 2 (pentru clădiri P+3,4); C.U.T.maxim= 2.2 (pentru clădiri P+5 și peste);

Caracteristici ale parcelor:

Conform PUZ cu următoarele conditionari:

- terenul se va lotiza în vederea menținerii suprafețelor necesare instituțiilor, serviciilor, echipamentelor, circulațiilor carosabile și pietonale publice precum și a concesionarii sau vânzării restului de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier;

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp. și un front la strada de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile publice vor fi retrase față de aliniament cu minim 4-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;

Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de min. 4.0m de la aliniament, pe străzile cu trotuare având lățimi de max. 3.0m, sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3.0m, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță

minima egala cu plusul de inaltime al cladirii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordurile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior) cu exceptia parterului care poate ocupa 85% din suprafata parcelei.

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;

Cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;

In cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.0 metri. Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; in aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de 4.0 metri;

Distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile destinate altor culte pot fi inserate in front continuu;

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;

Se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai puțin de 10.0 metri distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;

In cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului;

Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

In cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje masurată pe aliniament nu va depasi 30.0 m;

Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

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

Staționarea autovehiculelor:

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

In cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 m;

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

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor:

Se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente conform Articolului 5;

Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 6 si 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25 metri pe strazile cu 2 fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimei cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;

Se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 25.0 metri de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane;

Se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.





Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";

Condiții de echipare edilitară:

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

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

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

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

Spații libere și spații plantate:

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

În grădinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantatii înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30 % va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;

Pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime.

Împrejmuiri:

Se recomandă garduri de maxim 2.20 m și minim 1.80 m înălțime, din care 0.30 m soclu opac, dublate de gard viu.

Pentru U.T.R. V la regulamentul local de urbanism din P.U.G. aferent zonei, prevede următoarele:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme dimensiuni): conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR față de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR unele față de altele pe aceeași parcelă: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ÎNĂLȚIMEA maximă admisibilă a clădirilor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

IMPREJMUIRI: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

P.O.T. max. / C.U.T. max.: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A

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

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

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

CONFORM CU

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă VITAL

☒ gaze naturale DELGAZ GRID S.A.

☒ canalizare VITAL

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

☒ alimentare cu energie electrică SDEE ELECTRICA

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

Extras C.F. actualizat;

Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, vizat de OCPI Maramureș;

Aviz de oportunitate;

Aviz Tehnic fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;

Hotărâre de Consiliu Local privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

Aviz O.C.P.I. MM;

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

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

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

CONFORM CU
INALUL

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

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

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

Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului;

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

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

Achitat taxa de 218,64 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 024117963679 din 2020-08-28 20:12:02
valoare 218,64

Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Intocmit
Ing. Giriti Melania Klaudia

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

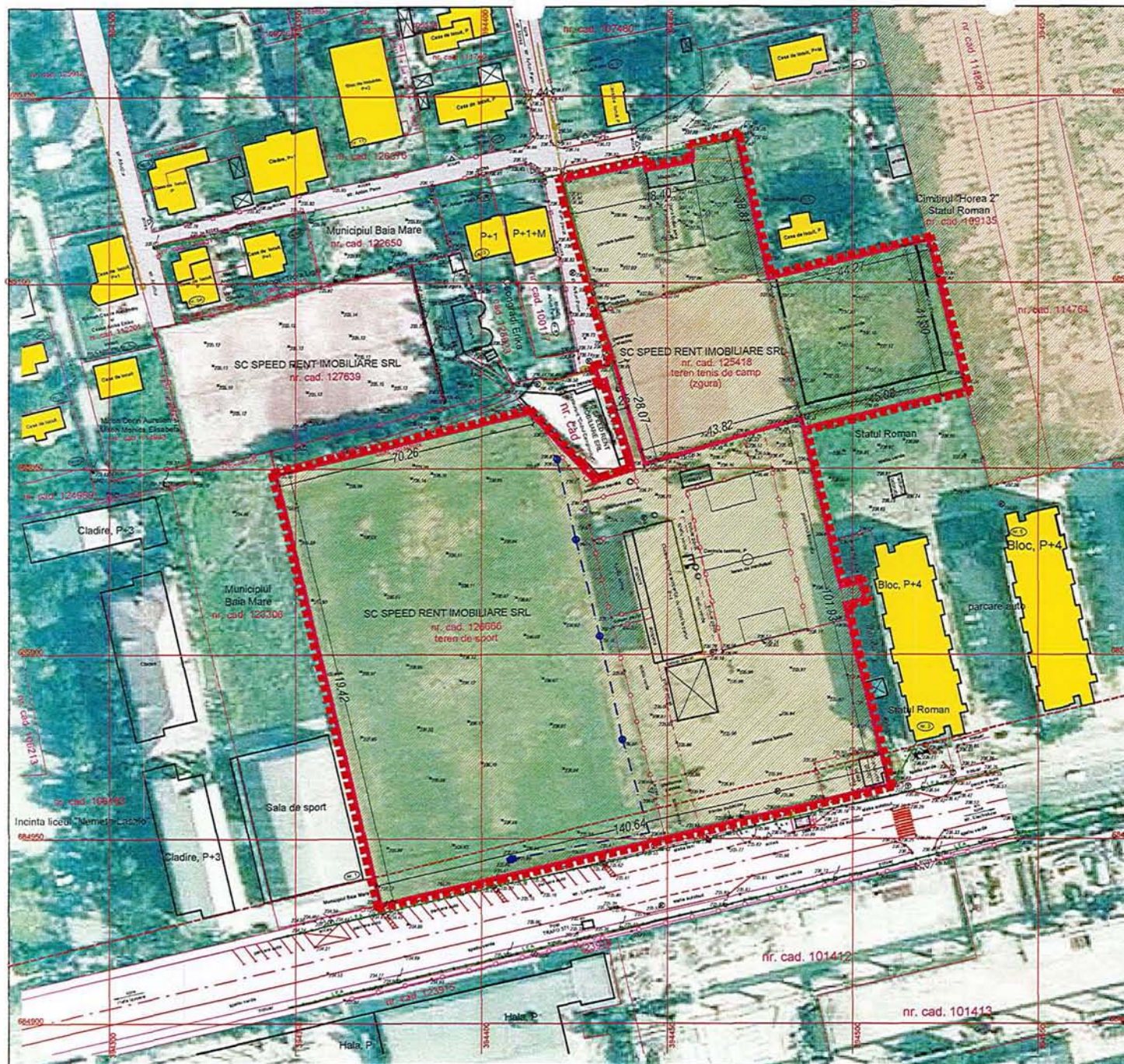
L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Intocmit,
.....



PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA PENTRU ANSAMBLU
REZIDENTIAL - LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI CONEXE

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELELOR DIN ZONA DE STUDIU
- PARCELA - EXISTENTA IN ZONA
- IMPREJMUIRE - EXISTENTA IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- CIMINTIR HOREA 2
- ZONA VERDE - TERENURI DE SPORT
- ZONA CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA / COLECTIVA
- SUBZONA CU ACTIVITATI COMERCIALE SI SERVICII

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. LUMINISULUI
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA - acces la locuite
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA
- ACCESE AUTO / PIETONALE



Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	S teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	SC SPEED RENT IMOBILIARE SRL	CF 126666 cad 126666	15720	curti constructii	655mp
2.	SC SPEED RENT IMOBILIARE SRL	CF 125418 cad 125418	5444	curti constructii	61mp

BENEFICIAR

SC SPEED RENT IMOBILIARE SRL - prin MARC CRISTIAN	PROIECT NR. 328
---	-----------------

TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI CONEXE loc. Baia Mare, str. Luminisului, nr. 1, nr.	FAZA C.U.
---------------	--	-----------

TITLU PLANSA	PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA	PLANSA U02
--------------	---------------------------------------	------------

PROIECTANT GENERAL

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA
COORD. PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 1000
PROIECTAT	arh. TOTI Kristina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTI Kristina		08/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

VOLUMUL I MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Amplasamentul: **Strada Anton Pann nr 10, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Speed Rent Imobiliare SRL**

Nr contract:

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAI A MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

0. CONTEXT	3
0.0. Date beneficiar	3
0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	4
0.3. Surse documentare	5
1. DATE GENERALE	6
1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții	6
1.2. Amplasamentul	6
1.3. Beneficiarul investiției	6
1.4. Elaboratorul studiului de urbanism	6
1.5. Suprafața estimată a terenului	6
1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții	6
2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ	7
2.1. Încadrare în localitate	7
2.2. Evoluția zonei	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	10
2.4. Circulația	11
2.5. Ocuparea terenurilor	16
2.6. Echipare edilitară	22
2.7. Probleme de mediu	22
2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sinteza	23
3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ	25
3.0. Descrierea intervențiilor propuse	25
3.1. Studii de fundamentare	26
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General	27
3.3. Valorificarea cadrului natural	37
3.4. Modernizarea circulației	37
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	40
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	42
3.7. Protecția mediului	42
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	45
3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă.	46
3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare	47
3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)	47

O. CONTEXT

O.0. Date beneficiar

Nume:

Sediu: s, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

O.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

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 terenurile din zona de studiu în următoarele unități teritoriale de referință:

CC2 - subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire

POT maxim = 80%

CUT maxim = 2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+ 3,4

2,2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+5 și peste

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

POT maxim = 80%

CUT maxim = 2 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

Terenurile aflate în zona de studiu sunt proprietate privată, încadrate parțial în UTR CC2, L3 și V1a. Încadrarea parțială a acestora în UTR "V1a - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice" nu este corelată cu legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, articolul 18 (9) - "Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu". Având în vedere faptul că este necesară elaborarea de documentații de urbanism pentru toate terenurile încadrate în CC2 și, de asemenea, este necesară o corelare a reglementărilor urbanistice în raport cu legislația actuală, se elaborează prezentul PUZ.

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);
- 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:

- **reglementarea terenurilor aflate în UTR CC2 conform PUG Municipiul Baia Mare.**
- **realizarea unei străpungeri a străzii Anton Pann către strada Luminișului**, conform cerințelor din Avizul de Oportunitate nr 5/12.04.2021
- **lotizarea suprafeței de teren** în urma realizării străpungerii străzii Anton Pann către strada Luminișului;
- **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;**
- **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:

- PUG-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015;
- HCL 104/2019 privind actualizarea regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare", modificată cu HCL 523/2019;
- HCL nr. 374/2015 privind aprobarea "Regulamentului Local de Arhitectură și Estetică Urbană, privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare".

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții

Plan Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

1.2. Amplasamentul

Strada Anton Pann nr 10, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

1.3. Beneficiarul investiției

Speed Rent Imobiliare SRL

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism

Agorapolis SRL - șef proiect master urbanist Mihaela Pușnava

1.5. Suprafața estimată a terenului

Suprafața zonei de studiu este de 31135 mp, reprezentată de teren intravilan în Municipiului Baia Mare.

Suprafața imobilelor care au generat PUZ este de 21041 mp.

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

Conform Contractului de Vânzare autentificat notarial cu nr 451/14.11.2018 de către SPN Authenticus imobilele care au generat PUZ se află în proprietatea privată a societății Speed Rent Imobiliare SRL.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în localitate

Zona studiată pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal este localizată pe strada Anton Pann nr 10, cu acces și din strada Luminișului, în partea de est a Municipiului Baia Mare, în apropierea zonei industriale Cuprom. Aceasta se află la o distanță de aproximativ 700 metri est de Piața Izvoarele și aproximativ 1 km de zona centrală a Municipiului Baia Mare.

Zona este una caracterizată de o diversitate de funcțiuni printre care: locuirea colectivă, locuirea individuală, unități de educație, gospodărire comunală (cimitire), comerț, unități de producție și servicii. Distanțele de la zona de studiu PUZ până la cele două cimitire aflate în proximitate sunt următoarele:

- 95 metri de la limita vestică a zonei de studiu până la împrejmuirea estică a Cimitirului Municipal Horea 1;
- 17,8 metri de la limita estică a zonei de studiu până la împrejmuirea vestică a Cimitirului Municipal Horea 2;

2.2. Evoluția zonei

Zona de studiu și vecinătatea acesteia nu au cunoscut intervenții semnificative în ultimii 10 ani (2011 - 2021). Modificarea principală o constituie demararea lucrărilor în cadrul parcelei cu nr cadastral 128328 aflate tot proprietatea Speed Rent SRL pe strada Anton Pann la începutul anului 2021 pentru realizarea a 4 blocuri de locuințe colective regim P+2, conform Autorizației de Construire nr 452/2020.



Cele 4 blocuri în construcție pe terenul cu nr cadastral 128328, octombrie 2021

Întreg terenul aflat între zona de locuințe individuale și strada Luminișului este proprietatea societății Speed Rent Imobiliare SRL care a achiziționat imobilului în urma unei licitații. Terenul a reprezentat fosta bază sportivă a combinatului Cuprom și care, o dată cu sistarea activității acestuia la începutul anilor 2000 a devenit neoperațională. Lipsa de activitate a determinat instalarea procesului de degradare a construcțiilor existente.



Incinta terenurilor care au generat PUZ, vedere dinspre strada Luminiișului



Incinta terenurilor care au generat PUZ, vedere dinspre strada Luminiișului

În zona învecinată se remarcă realizarea unui nou corp în incinta Grădiniței nr 8 de la strada Horea în nord-est. Pe terenul cu nr. cadastral 126376 de pe strada Anton Pann a fost edificat un bloc de locuințe colective regim P+2. Alte intervenții vizează renovări de fațade și extinderi punctuale ale corpurilor de clădire existente.



Bloc de locuințe colective P+2 situat pe strada Anton Pann, în imediata vecinătate a zonei de studiu PUZ, teren nr cad. 126376



Evoluția zonei - anul 2011



Evoluția zonei - anul 2016



Evoluția zonei - anul 2021

2.3. Elemente ale cadrului natural

Memoriu Justificativ FAZA - PUZ - 2022

Zona este una urbanizată, caracterizată de construcții pentru locuințe colective și individuale mici. Elementele de cadru natural din zonă se constituie din vegetație de aliniament (arbori și vegetație joasă - iarbă) și vegetație ornamentală compusă din arbori, arbuști și gazon în cadrul proprietăților private.

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 două obiective înregistrate în Registrul Spațiilor Verzi și anume Cimitirul Horea 1 și Cimitirul Horea 2, localizate la vest și la est de zona de studiu PUZ.



Localizarea spațiilor verzi din zona care a generat PUZ - sursă: prelucrare date autor

2.4. Circulația

Accesul către zona de studiu se realizează prin intermediul străzilor de categoria a III-a, Luminișului în partea de sud, respectiv strada Horea prin nord. În dreptul zonei de studiu PUZ strada Luminișului are un gabarit total de aproximativ 22 metri, compus din 9 metri parte carosabilă, local parcuri laterale adiacente carosabilului și circulații pietonale dublate de alinamente verzi pe fiecare parte a carosabilului.

Strada Horea are un gabarit total de aproximativ 14 metri compus din carosabil cu lățimea de aproximativ 8,5 metri și circulații pietonale pe fiecare latură de aproximativ 2,5 - 3 metri.



Strada Luminișului, vedere către est

În interiorul zonei de studiu, accesul se face de-a lungul străzilor locale, categoria a IV- a, Anton Pann și Atleților. Deși acestea sunt subdimensionate, ele nu au fost reglementat cu sensuri unice sau cu limitarea accesului.

Strada Anton Pann pe direcția nord-sud are un gabarit total de 7,4 metri și nu dispune de circulație pietonală sau aliniamente verzi. Suprafața carosabilă este de aproximativ 3,5-4 metri lățime, iar de la marginea carosabilă până la limitele proprietăților sunt porțiuni cu pietriș sau pământ cu vegetație crescută spontan. Pe latura estică a sa la aproximativ 30-40 cm deasupra solului este amplasată o conductă de distribuție gaze naturale pentru imobilele din zonă. Distanța liberă între conducta de gaze (localizată pe partea estică) și limitele de proprietate situate pe partea vestică este de 6,3 m în cel mai îngust punct. De asemenea, pe latura estică sunt amplasați și stâlpi din beton pentru LEA care alimentează proprietățile din zonă. Distanța liberă de la stâlpii LEA (localizați pe partea estică) și limitele de proprietate situate pe partea vestică este de 5,4 m în cel mai îngust punct.

Strada Anton Pann pe direcția est-vest are un gabarit total de 4,9 metri între limitele de proprietate și nu dispune de circulații pietonale.



Strada Anton Pann, vedere către strada Horea (nord)



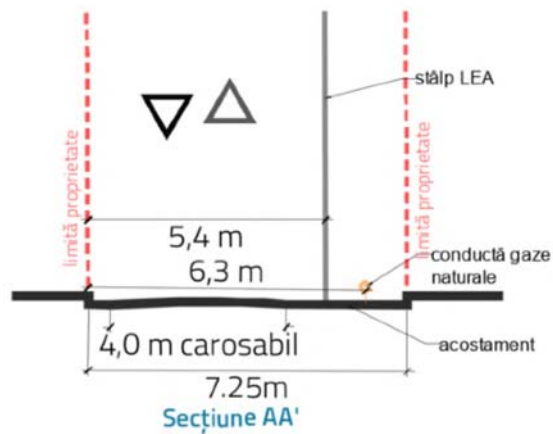
Strada Anton Pann, vedere către est

Strada Atleților are o direcție nord-sud și dispune de un gabarit total de 6,4 metri între limitele de proprietate. Nici Strada Atleților nu dispune de trotuare pietonale sau alinamente verzi. Suprafața carosabilă este de aproximativ 3,5-4 metri lățime, iar de la marginea carosabilă până la limitele proprietăților sunt porțiuni cu pietriș sau pământ cu vegetație crescută spontan. Pe latura vestică a sa, la aproximativ 30-40 cm deasupra solului este amplasată o conductă de distribuție gaze naturale care alimentează imobilele din zonă. Conducta este amplasată lipit de împrejuririle proprietăților.

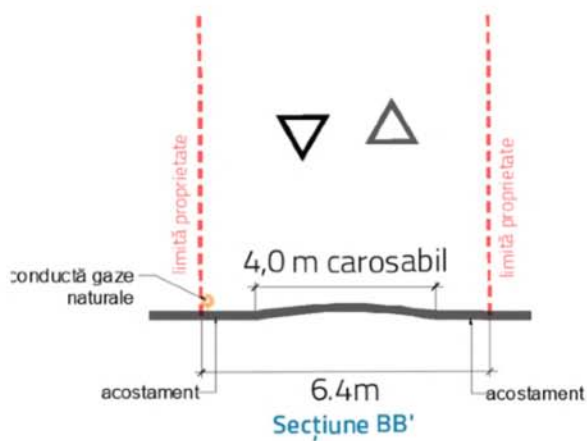


Strada Atleților, amplasarea conductei de gaze naturale de-a lungul împrejuririlor proprietăților.

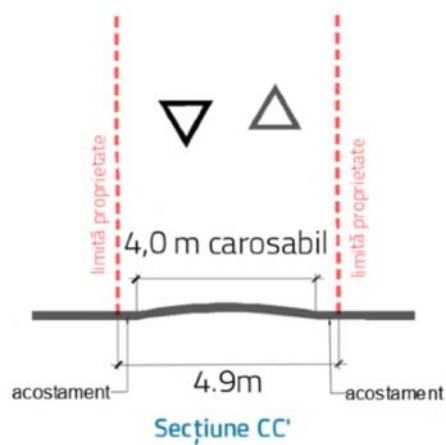
Strada Anton Pann



Strada Atleților



Strada Anton Pann



Transportul public

Pe strada Luminișului, în dreptul zonei de studiu există stație pentru transportul public, stația "Stadion Phoenix" care deservește traseele 3/11, 40 și 50. Prin intermediul acestor linii, zona beneficiază de o conectivitate foarte bună atât către zona de vest a orașului, dar și către zona centrală, sud și vest a Municipiului Baia Mare.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

CC2 - subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire

POT maxim = 80%

CUT maxim = 2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+ 3,4

2,2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+5 și peste

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

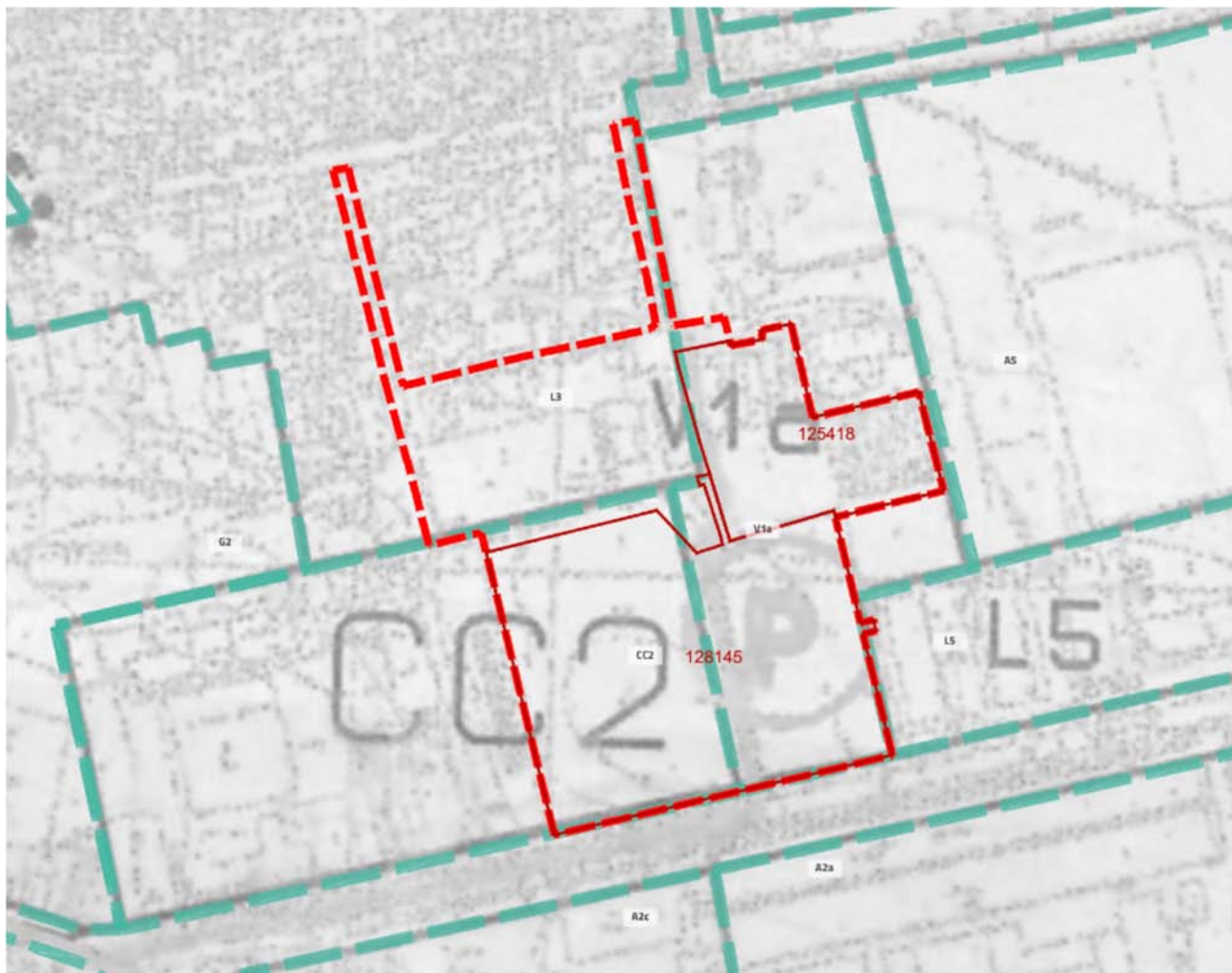
POT maxim = 80%

CUT maxim = 2 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

Terenurile aflate în zona de studiu sunt proprietate privată, încadrate parțial în UTR CC2, L3 și V1a. **Încadrarea parțială a acestora în UTR "V1a - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice" nu este corelată cu legea 24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, articolul 18 (9) - "Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu". **Având în vedere faptul că este necesară elaborarea de documentații de urbanism pentru toate terenurile încadrate în CC2 și, de asemenea, este necesară o corelare a reglementărilor urbanistice în raport cu legislația actuală, se elaborează prezentul PUZ.**

În prezent, terenurile care au generat PUZ-ul cuprind imobilul pe care se află fostul stadion (nr cadastral 128145), terenurile pe care sunt terenurile de tenis (nr cad 125418), imobilul cu nr cadastral 125651 pe

care este edificat restaurantul "Clubul Campionilor" și imobilul cu nr cadastral 128328 pe care a fost demarată edificarea a 4 blocuri de locuințe colective regim P+2 la sfârșitul anului 2020. Toate aceste imobile au fost inițial un singur corp cadastral identificat cu nr cadastral 125344 dezmembrat în două loturi având nr cadastrale 125417 și 125418. Ulterior acestei dezlipiri au fost realizate o serie de alte dezmembrări ale parcelelor rezultând loturile cu nr cadastrale existente astăzi: 128145, 125418, 125651 și 128328.

Lotul cu nr cadastral 128145 cu suprafața de 15597 mp este cuprins în două UTR-uri conform PUG Municipiul Baia Mare: **în UTR CC2 pe o suprafață de 9129 mp și în UTR V1a pe o suprafață de 6468 mp.** În UTR CC2 nu există construcții edificate, în schimb pe suprafața cuprinsă în UTR V1a sunt edificate următoarele construcții anexă: centrală termică, tribună acoperită cu utilități și parter și alte 3 construcții tehnice mici aferente fostei zone sportive. În total, suprafața ocupată de construcții în zona V1a este de 6454 mp, reprezentând 10,1% din terenul aferent acestui UTR.

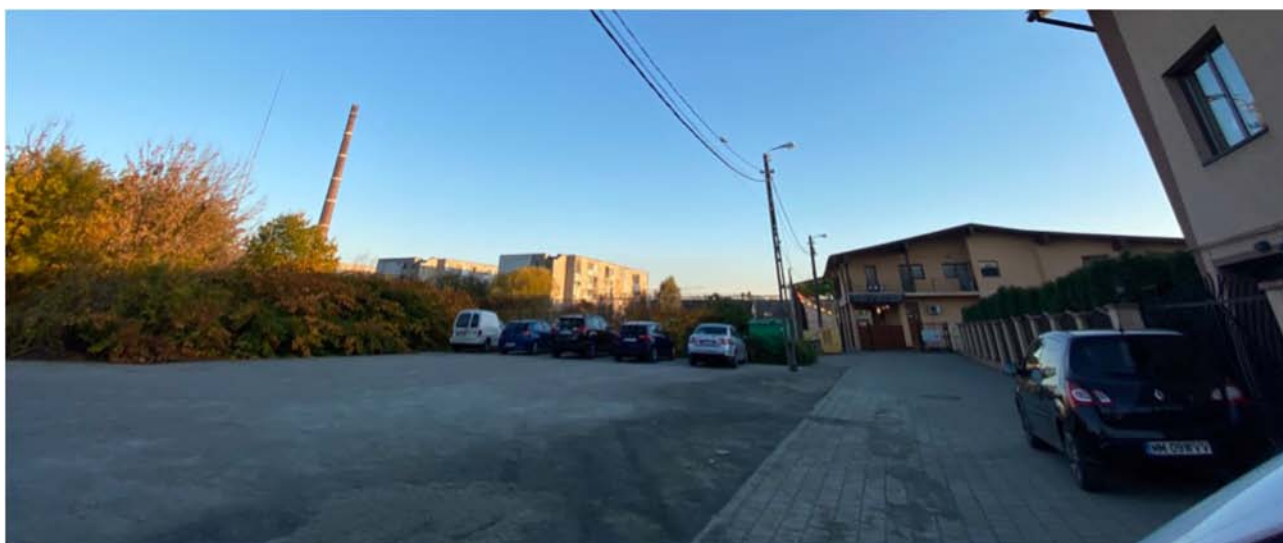


Tribuna și magazia adiacentă terenului de fotbal.

Lotul cu nr cadastral 125418 cu suprafața de 5444 mp **este cuprins integral în UTR V1a** conform PUG Municipiul Baia Mare. Există o singură construcție edificată pe lot, o magazie, având suprafața de 61 mp, rezultând 1,1% din suprafața terenului. În prezent, pe acest lot sunt amenajate terenuri de tenis în partea estică a sa, către Cimitirul Municipal Horea nr 2. Între drumul de acces de pe latura vestică (continuarea a străzii Anton Pann) și magazia localizată pe latura nordică este amenajată o parcare auto pentru vizitatorii terenurilor de tenis și ai restaurantului "Clubul Campionilor". Între parcare amenajată și locuința individuală din cadrul imobilului Strada Anton Pann nr 5 zona este ocupată de vegetație crescută spontan și neîngrijită.



Terenurile de tenis din partea sudică a imobilului.



Parcarea auto amenajată în partea de vest a imobilului. Vegetația crescută spontan în partea stângă a imaginii. Restaurantul Clubul Campionilor localizat în partea dreaptă.

Lotul cu nr cadastral 125651 cu suprafața de 544 mp este cuprins în trei UTR-uri conform PUG Municipiul Baia Mare: **în UTR CC2 pe o suprafață de 124 mp, în UTR L3 pe o suprafață de 42 mp și în UTR V1a pe o suprafață de 378 mp.** În prezent, pe teren există edificată o construcție cu funcțiunea de restaurant care ocupă o suprafață de 433 mp la sol, regim de înălțime P+1, care se transpune într-un

POT de 79,6%. Terenul este localizat în continuarea străzi Anton Pann către sud și se învecinează cu imobilele de locuințe individuale Anton Pann nr 8 și 8bis.

Lotul cu nr cadastral 128328 cu suprafața de 4005 mp este localizat în zona nordică a zonei de studiu PUZ și se învecinează cu locuințe individuale pe laturile vestică (str Căprioarei nr 5), nordică (strada Atleților nr 5A și strada Anton Pann nr 6B) și estică (strada Anton Pann nr 8bis). Conform PUG Municipiul Baia Mare se încadrează în **UTR L3 pe o suprafață de 3407 mp și în UTR CC2 pe o suprafață de 598 mp**. La sfârșitul anului 2020 pe teren a fost demarată construcția a 4 blocuri de locuințe colective regim P+2 conform Autorizației nr 452 din 02.12.2020. Cele 4 construcții edificate/în curs de finalizare a edificării au o amprentă la sol de 1136 mp și o suprafață construită desfășurată de 3404 mp.



Cele 4 blocuri P+2 edificate/în curs de edificare pe lot (octombrie 2021)

În restul terenului parcelele sunt destinate locuirii individuale pe lot, cu locuințe edificate, de regulă, înainte de anii 1990 și având regim de înălțime cuprins între P și P+2, conform bilanțului teritorial de mai jos.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Bilanț teritorial existent zonă de studiu PUZ												
UTR	Nr. cad.	Suprafață parcelă cadastrală (mp)	Suprafață teren în UTR (mp)	%	Suprafață construită	Suprafață construită desfășurată	POT existent	POT reglementat conf. PUG	CUT existent	CUT reglementat conf. PUG	RH existent	RH reglementat conf. PUG
V1a	125418	5444	5444	17%	61	61	1,1%	conf. std. specialitate	0,01	conf. std. specialitate	P	conf. std. specialitate
	128145 - parțial	15597	6468	21%	655	655	10,1%	-%	0,10	conf. std. specialitate	P	conf. std. specialitate
	125651 - parțial	544	378	1%	433	836	79,6%	conf. std. specialitate	1,54	conf. std. specialitate	P+1	conf. std. specialitate
CC2	128145 - parțial	15597	9129	29%	0	0	0,0%	80%	0,00	2 / 2,2	P	P+3 - P+10
	128328 - parțial	4005	598	2%	0	0	0,0%	80%	0,00	2 / 2,2	-	P+3 - P+10
	125651 - parțial	544	124	0%	-	-	-%	-	-	-	-	-
L3	128328 - parțial	4005	3407	11%	1136	3404	33,3%	30% / 35%	1,00	0,6 - 0,9	P+2	P+2
	125651 - parțial	544	42	0%	0	0	-%	-%	-	-	-	-
	114457	219	219	1%	50	50	22,8%	30% / 35%	0,23	0,6 - 0,9	P	P+2
	114459	260	260	1%	94	94	36,2%	30% / 35%	0,36	0,6 - 0,9	P	P+2
	117513	400	400	1%	104	200	26,0%	30% / 35%	0,50	0,6 - 0,9	P+M	P+2
	122650	714	714	2%	0	0	0,0%	30% / 35%	0,00	0,6 - 0,9	-	P+2
	125623	755	755	2%	110	110	14,6%	30% / 35%	0,15	0,6 - 0,9	P	P+2
	100117	649	649	2%	156	390	24,0%	30 / 35%	0,60	0,6 - 0,9	D+P+1 +M	P+2

Bilanț teritorial existent zonă de studiu PUZ												
UTR	Nr. cad.	Suprafață parcelă cadastrală (mp)	Suprafață teren în UTR (mp)	%	Suprafață construită	Suprafață construită desfășurată	POT existent	POT reglementat conf. PUG	CUT existent	CUT reglementat conf. PUG	RH existent	RH reglementat conf. PUG
circulații	-	-	2548	8%								
TOTAL			31135				-		-			

*în cazul terenurilor situate în mai multe UTR-uri indicatorii s-au calculat pentru fiecare contur UTR determinat pe parcela respectivă

2.6. Echipare edilitară

Terenul se află într-o zonă constituită, cu locuințe individuale și colective situate la est și nord și cu o unitate de educație la vest. Prin urmare zona este una deservită de rețele edilitare. În vederea clarificării situației edilitare au fost solicitate avize de amplasament către operatorii de apă-canalizare, electricitate, gaze naturale și telecomunicații din Municipiul Baia Mare.

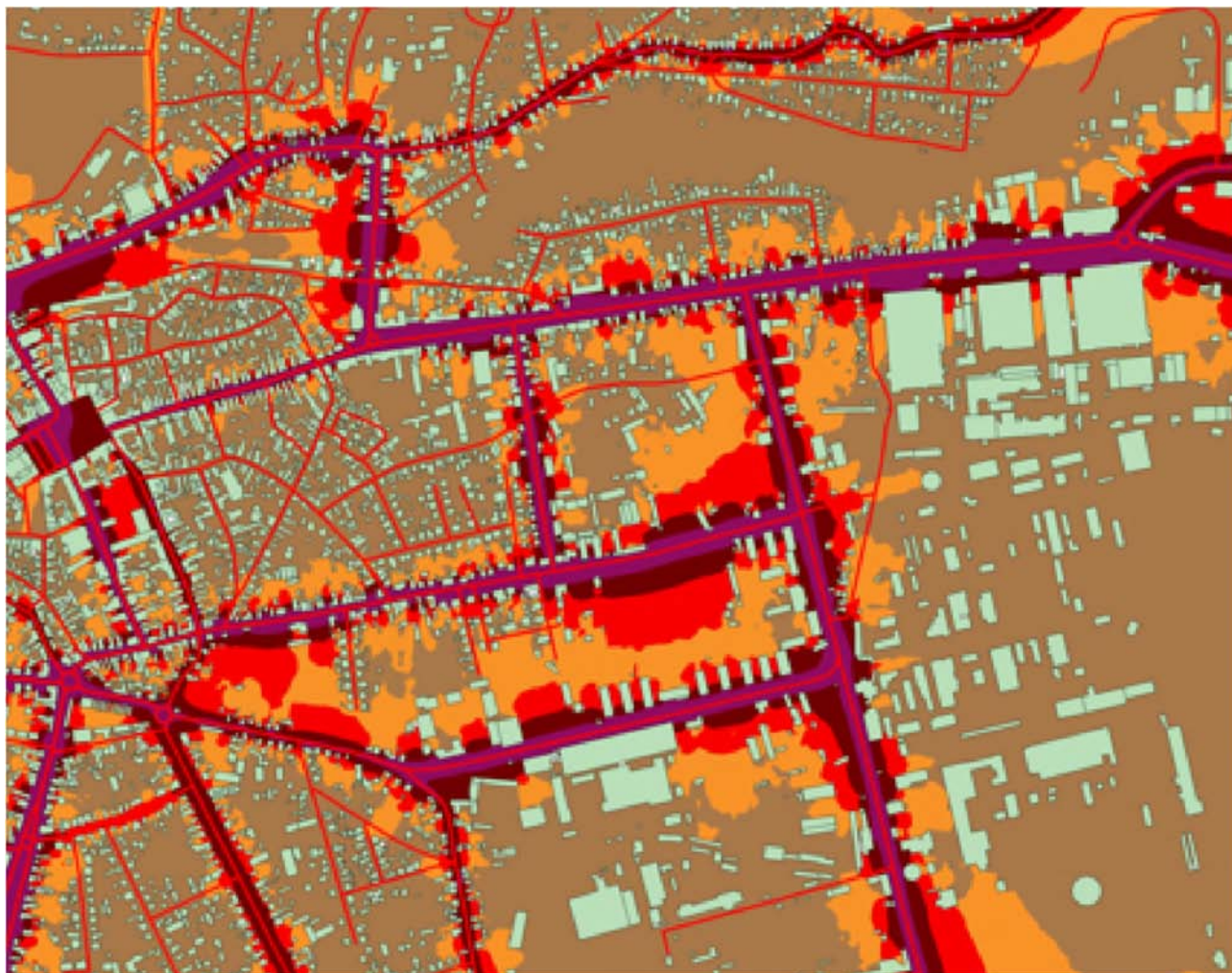
2.7. Probleme de mediu

Pe terenul aflat în studiu a fost realizat un studiu Geotehnic de către SC Tehnik Prospect SRL (geolog Herta Valeria și ing. Moody Mihai) în baza a 6 foraje cu adâncimi cuprinse între 2,8 metri și 3,4 metri. S-a interceptat un nivel hidrostatic între adâncimea de -2,8 și -3,4 metri, dar nivelul apei freatiche variază în funcție de anotimpuri și nivelul precipitațiilor. Din aceste considerente s-a recomandat prevederea de epuizmente în timpul săpăturilor.

Având în vedere localizarea amplasamentului pe albia majoră a Râului Săsar nu s-a considerat necesară recomandarea de fundații speciale pentru viitoarele construcții. Din punct de vedere al categoriei geotehnice s-a calculat un nivel 2 risc geotehnic moderat.

Adâncimea de îngheț specifică zonei conform STAS este de -0,8 metri, iar din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează având $a_g=0,15g$ și $T_c=0,7$ sec.

Din punct de vedere al zgomotului de-a lungul stăzilor pe timpul zilei, se constată o depășire a valorilor admise în imediată a străzii Luminiișului.



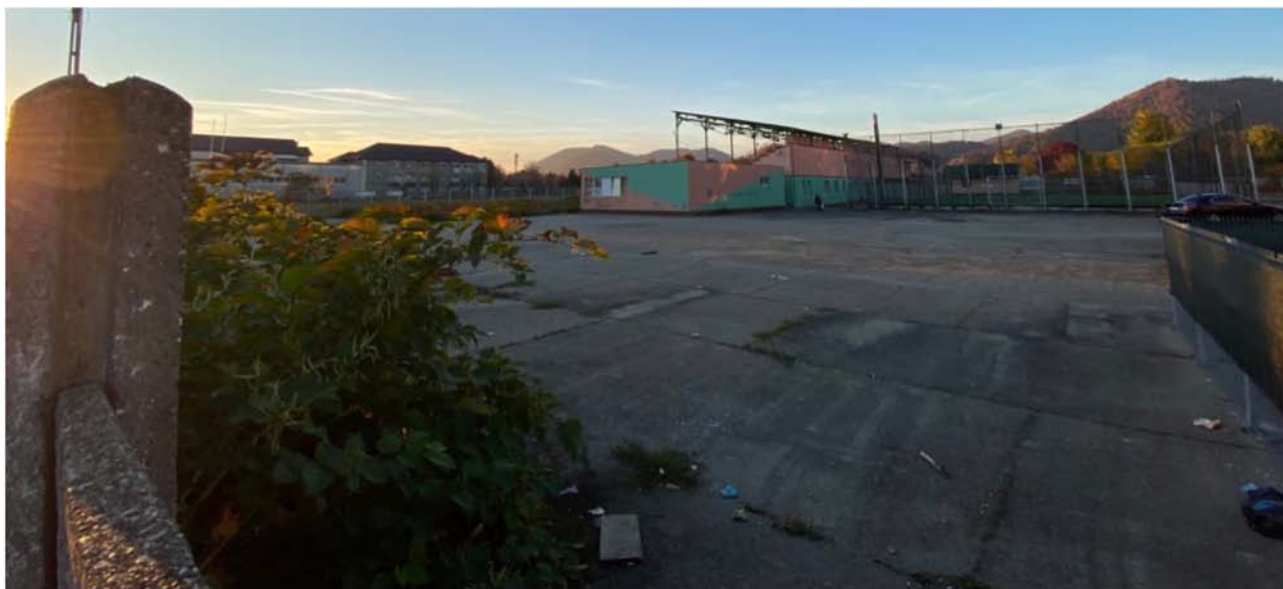
Extras din Harta de Zgomot Trafic Rutier pe timp de zi - 2017.

2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sinteza

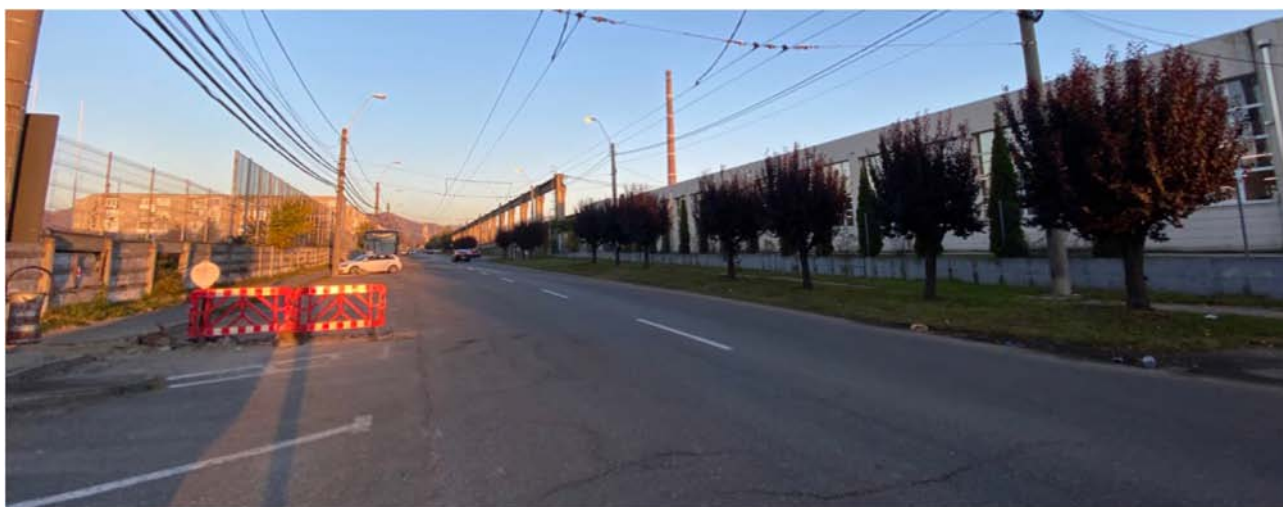
Localizarea terenului în proximitatea zonei centrale (aproximativ 700 m de strada Izvoarele, aproximativ 1 km de Piața Libertății) și cu o accesibilitate foarte bună determinată de relațiile carosabile prin străzile Luminișului și Horea caracterizează amplasamentul ca privilegiat din punct de vedere al relațiilor cu alte zone ale orașului. În plus, predominanța locuirii în zonă și prezența instituțiilor de educație în imediata vecinătate aduc un plus de valoare terenului în vederea posibilităților de organizarea a unei zone de locuințe. În acest context, starea de degradare a amplasamentului determinată de lipsa de utilizare a acestuia și dimensiunea mare a terenului se cumulează într-o oportunitate nematerializată a imobilelor.

Analizând imaginii atmosferei de la nivelul străzii Luminișului, având în vedere deschiderea la stradă a terenului aflat în studiu (140 metri), faptul că este împrejmuț cu un gard înalt și opac din plăci de beton și faptul că nu există activitate în cadrul imobilului care să genereze fluxuri pietonale/carosabile se constată o imagine relativ statică, neanimată și relativ rece a spațiului. Frontul întrerupt (lipsa construcțiilor) între

zona locuințelor colective la est și zona Liceului Teoretic Németh László din vest, induce o calitate scăzută a parcursului pietonal. În plus, starea de degradare - construcții în paragină, vegetație crescută spontan) contribuie negativ la imaginea zonei.



Construcțiile aflate în stare de degradare în proximitatea terenului de fotbal



Atmosfera "rece" a străzii Luminișului determinată de lipsa atractorilor/ frontului pe latura nordică a sa. Vedere către est.

O altă disfuncționalitate a zonei o reprezintă necorelarea reglementărilor din PUG Municipiul Baia Mare cu situația juridică a terenurilor, în sensul că o parte din terenul proprietate privată a societății Speed Rent Imobiliare este încadrat în UTR V1a, ce contravine Legii 24/2007, așa cum am detaliat anterior.

Situația subgabaritării arterelor de deservire locală Atleților și Anton Pann impune nevoia de instituire a unei reglementări de circulație de deplasare în sensuri unice întrucât ar avea un impact minim asupra imobilelor adiacente, ne fiind necesare lărgiri ale arterelor și intervenții asupra imobilelor existente în proximitatea celor două străzi.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Descrierea intervențiilor propuse

Prin PUZ se propun o serie de intervenții care vizează următoarele aspecte principale:

- reglementarea terenurilor
- lotizarea terenului aflat în proprietatea Speed Rent Imobiliare SRL
- circulațiile carosabile

Se urmărește realizarea unui ansamblu de locuințe colective și dotări conexe locuirii precum comerț și alimentație publică și facilități sportive și spații verzi (păstrând o parte din funcțiunea inițială a zonei). Având în vedere faptul că se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective, la nivelul Avizului de Oportunitate s-a impus obligativitatea realizării unei străpungeri a străzii Anton Pann către strada Luminișului și gabaritarea acesteia la un profil pentru circulație carosabilă cu dublu sens. Astfel, se realizează o evacuare facilă a traficului către nord în strada Horea și în sud în strada Luminișului. Tronsonul de stradă Anton Pann nou propus urmează să scindeze terenul privat în două, rezultând în partea estică o suprafață de 4560 mp și un corp pe partea vestică a străzii cu suprafață de 14725 mp.

În final, proprietatea Speed Rent imobiliare a fi compusă din: **teren lot 1 - cu suprafața de 14725 mp** pe care se intenționează realizarea **ansamblului rezidențial** cu regim de înălțime care descrește în înălțime dinspre strada Luminișului (D+P+5+6R) către zona locuințelor individuale de la nord (D+P+4+5R), **lotul 2 - cu suprafața de 2270 mp** pe care se intenționează realizarea unui **bloc de locuințe colective** regim maxim P+3+4R, **lotul nr 3 - cu suprafața de 2290 mp** destinați **facilităților sportive** (teren sport și sală sau teren de sport acoperit), **lotul 4 - cu suprafața de 3547 mp** reprezentat de terenul pe care se află **edificate/în curs de finalizare 4 blocuri de locuințe colective regim P+2**, **lotul 5 - nr cadastral 125651** cu suprafața de 544 mp reprezentat de **Clubul Campionilor** care se menține conform situației existente.

Orientarea cardinală a terenului care prezintă o rotire cu aproximativ 15° vest față de axa nord-sud, se constată optimă din punct de vedere al însoririi pentru realizarea unor blocuri de locuințe colective orientate perpendicular pe strada Luminișului. Ansamblul propus pe lotul 1 vizează edificare în două etape a 8 blocuri cu amprenta de 30x15 metri dispuse perpendicular pe direcția străzii Luminișului și paralel cu locuințele colective de la est. Către strada Luminișului acestea vor fi unite la nivelul parterului de un tronson destinat funcțiunilor comerciale și de alimentație publică. Cele 8 blocuri vor fi așezate pe două rânduri paralele cu strada Luminișului. Ansamblul va avea dispuse parcări la sol dispus perimetral, iar în zona centrală a sa se vor amenaja spații verzi pentru socializare și relaxare. Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza în parterul tronsoanelor localizate către strada luminișului (faza I) și în demisolul ambelor faze, cu sisteme Klaus - parcări suprapuse.

De asemenea, în zona nordică a ansamblului, către cele 4 blocuri de locuințe existente se va amenaja un spațiu de joacă pentru copii cu suprafața de aproximativ 800 mp. Pe lotul nr 2 se intenționează realizarea unui bloc regim P+3+4R, cu parterul destinat parcării autovehiculelor și cu o zonă dedicată unor facilități sportive în aer liber sau închise.

În total, intervenția propusă urmează să se cuantifice în aproximativ 400 de apartamente cu 1, 2 și 3 camere în 9 blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+3 +4R - D+P+5+6R, o zonă destinată facilităților sportive în aer liber sau la interior cu suprafața de aproximativ 1800 mp, un spațiu de joacă pentru copii cu suprafața de aproximativ 800 mp și un spațiu destinat activităților comerciale, servicii și alimentație publică de aproximativ 1500 mp. Pe lângă acestea, pe lotul nr 4 construcțiile edificate dispun de 64 de apartamente.

3.1. Studii de fundamentare

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

1. Studiu topografic;
2. Studiu Geotehnic
3. Studiu însorire
4. Studiu Altimetrie
5. Studiu de privind organizarea circulației și a transporturilor
6. Studiu privind echiparea tehnico-edilitară

Studiul topografic

Ridicarea topografică realizată identifică o zonă de studiu cu o planeitate relativă fiind situat în jurul cotei de altitudine de 236 metri. O explicație pentru planeitatea terenului o reprezintă faptul că în trecut a fost amenajat un teren de fotbal și alte terenuri de sport pentru care orizontalitatea este un criteriu esențial. Nu s-au identificat accidente de teren.

Suprafața totală a zonei de studiu este de 31135 mp, conform măsurărilor topografice.

Studiul geotehnic

Pe terenul aflat în studiu a fost realizat un studiu Geotehnic de către SC Tehnik Prospect SRL (geolog Herta Valeria și ing. Moody Mihai) în baza a 6 foraje cu adâncimi cuprinse între 2,8 metri și 3,4 metri. S-a interceptat un nivel hidrostatic între adâncimea de -2,8 și -3,4 metri, dar nivelul apei freatice variază în funcție de anotimpuri și nivelul precipitațiilor. Din aceste considerente **s-a recomandat prevederea de epuismențe în timpul săpăturilor.**

Având în vedere localizarea amplasamentului pe albia majoră a Râului Săsar **nu s-a considerat necesară recomandarea de fundații speciale pentru viitoarele construcții**. Din punct de vedere al categoriei geotehnice s-a calculat un nivel 2 risc geotehnic moderat.

Adâncimea de îngheț specifică zonei conform STAS este de -0,8 metri, iar din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează având $ag=0,15g$ și $T_c=0,7$ sec.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Întrucât zona este înconjurată de funcțiuni și tipologii constructive diverse pe laturile estică, nordică și vestică, în vederea corelării cu PUG Municipiul Baia Mare, s-a încercat transpunerea unor elemente de reglementare din vecinătate asupra terenului aflat în studiu. De asemenea, având în vedere faptul că înălțimea medie a zonei locuințelor individuale este una $P - P+1$, iar strada Luminișului are un gabarit generos de aproximativ 22 metri, se propune creșterea treptată în înălțime dinspre zona L3 către strada Luminișului. Propunerea de lotizare și reglementare a zonelor propuse urmărește să asigure o mediere între zona de locuințe individuale și cea a străzii Luminișului, pretabilă pentru locuințe colective medii ca înălțime, corelând indicatorii de ocupare și utilizare ai terenului și înălțimea maximă admisă, având în vedere și zona CC2 care stă la baza reglementărilor terenului care a generat PUZ.

CC2 - subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire

POT max = 80%

CUT maxim = 2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi $P+ 3,4$

2,2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi $P+5$ și peste

Extras din RLU aferent PUG Municipiul Baia Mare pentru zona CC2 (cu albastru sunt menționate propunerile de modificare sau completare, în vederea adaptării la specificul terenului și al vecinătăților):

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în desconggestionarea zonei centrale.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale; - **se consideră oportună admiterea activităților manufacturiere având în vedere vocația de zonă de locuit.**
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lacăsuri de cult; - **nu se consideră oportun având în vedere caracterul zonei**
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- edituri, media; - nu se consideră oportun având în vedere caracterul zonei
- servicii sociale, colective si personale; - nu se consideră oportun având în vedere caracterul zonei
- activitati asociative diverse
- comerț cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comerțului cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicole mici; - nu se consideră oportun admiterea stațiilor de întreținere auto
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice. - nu se consideră oportun având în vedere caracterul zonei
- locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intr-o proportie de 30% din aria construita desfasurat continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific - se consideră oportun doar pentru frontul localizat la strada Luminișului. Celelalte străzi au un caracter local iar obligativitatea unor funcțiuni comerciale în parte pot fi aplicate doar local.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri - nu se consideră oportun având în vedere caracterul zonei. Zona este una cu vocație rezidențială, motiv pentru care o serie din activitățile admise vor fi condiționate de afectarea cât mai mică a locuirii și amplasarea acestora în zona adiacent străzii Luminișului, unde caracterul public este pronunțat.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- terenul se va lotiza in vederea mentinerii suprafetelor necesare institutiilor, serviciilor, echipamentelor, circulatiilor carosabile si pietonale publice precum si a concesiunii sau vanzarii restului de teren pentru functiuni adecvate centrului de cartier;
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim 15.0 metri, in cazul constructiilor dispuse în regim continuu si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitatile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- Lotizarea propusă este organizată în jurul propunerii de străpungere a străzii Anton Pann către strada Luminișului. Scindarea terenului determină principalele amplasamente care pot fi dezvoltate. Având în vedere caracterul zonei, tipologia de locuire colectivă propusă și suprafețele rezultate în urma trasării străzii Anton Pann, s-a considerat că lotizarea în loturi mai mici de 1500 mp nu ar fi favorabilă unei dezvoltări coerente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente;
- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim 4.0 metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3,0 m. sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3.0 m. cu conditia ca inaltimea maxima la cornise a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior) cu exceptia parterului care poate ocupa 85% din suprafata parcelei.
- Admiterea construcțiilor în raport cu aliniamentul ține seama de amplasarea construcțiilor învecinate și se corelează cu acestea. În zona de studiu se constituie ca aliniament limita către

incinta Liceului Teoretic Németh László, însă raportarea față de aceasta se va face similar unei limite laterale/posterioare - în zona adiacentă limitei, pe terenul iliceului există o sală de sport cu ferestre orientate către limita comună cu zona de studiu. De asemenea, laturile dinspre cimitirul municipal Horea 2 se constituie ca aliniamente, însă zona nu poate fi edificată, motiv pentru care retragerea față de aceste aliniamente nu se raportează la înălțimea construcțiilor propuse.

- Orientarea construcțiilor în raport cu punctele cardinale asigură posibilități ca distanța dintre construcțiile situate la aliniament să poată fi mai mică decât înălțimea acestora, însă această situație este întâlnită în raport cu vecinătățile care au reglementat un regim de înălțime inferior, motiv pentru care distanța dintre construcții nu impune deficiențe (sala de sport a Liceului Teoretic Németh László, restaurantul Clubul Campionilor).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanale cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelor pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai puțin de 4.0 metri; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.0 metri
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; in aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de 4.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile destinate altor culte pot fi inserate in front continuu;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai puțin de 10.0 metri distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1.90 metri de la pardoseala incaperilor; - in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului;

- Alipirea se admite doar pe porțiunile demisol și parter ale construcțiilor. Față de parcelele învecinate zonei de studiu PUZ nu se admite alipirea. Retragerile față de limitele posterioare și laterale sunt propuse în funcție de specificul fiecărui UTR propus ținând cont de înălțimea maximă admisă pe acestea, dar și de fiecare vecinătate existentă și retragerile reglementate pe terenurile învecinate. În toate situațiile s-a impus obligativitatea validării condițiilor de însorire impuse de OMS 119/2014 printr-un studiu de însorire.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- Sunt admise alipiri ale construcțiilor pe porțiunile de demisol și parter ale acestora, în vederea asigurării unor parcaje subterane eficiente și a unor spații comerciale mai ample. Retragerile dintre fațade a fost reglementată la 2/3 din înălțimea fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri, întrucât s-a luat în calcul orientarea amplasamentului care favorizează însorirea. În plus, în toate situațiile s-a impus obligativitatea validării condițiilor de însorire impuse de OMS 119/2014 printr-un studiu de însorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesul dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurat printr-o bretea locală de dublură;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri.
- este necesar ca prin PUZ să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - strazi și pietete;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- A fost trasat un nou aliniament către latura estică a terenului, având în vedere propunerea de străpungere a străzii Anton Pann. Aceasta va deveni circulație publică. Retragerile laterale stabilite

pentru fiecare UTR propus sunt ample și a fost menționată necesitatea respectării unor gabarite minime pentru circulațiile pietonale și pentru aliniamente verzi aferente acestora în zonele cu destinație publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fara a se diminua functionalitatea si aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri inaltime;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face prin 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.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind inaltimele recomandabile; conform P.U.Z cu următoarele condiționări:
- se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente conform Articolului 5;
- pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 6 si 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25 metri pe strazile cu 2 fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 25.0 metri de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane;

- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

- Distanța dintre aliniamente raportate la străzile publice existente și propuse (străzile Anton Pann și Luminiișului) este respectată în raport cu înălțimea construcțiilor propuse. Un aspect mai relevant în ceea ce privește regimul de înălțime în această analiză o constituie trecerea de la o tipologie volumetrică pretabilă pentru strada Luminiișului (regimuri de înălțime medie - P+4 - P+5+6R) către cea a locuințelor individuale pe lot din zona L3 (P+2). Regimul de înălțime propus în cazul fiecărui UTR ține seama nu doar de localizarea în raport cu aliniamentul, ci și de vecinătatea directă cu o tipologie de locuire medie sau mică și cu posibilitățile de edificare sau nu în vecinătate (spre exemplu în vecinătatea estică a terenului se află locuințele P+4 la o distanță de aproximativ 10 metri față de limita de studiu PUZ, iar în zona adiacentă cimitirului nu există posibilitatea de edificare, conform reglementărilor existente - V1a - domeniu public)
- Regimul de înălțime propus urmărește să admită un regim mediu la strada Luminiișului - D+P+5+6R, un regim D+P+4+5R în proximitatea restaurantului Clubul Campionilor, un regim maxim P+2+3R în proximitatea locuințelor P+2 existente, aflate la o distanță mai mare decât înălțimea colectivelor propuse.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- S- a completat cu exigențele menționate în Regulamentul de Estetică Urbană. De asemenea, au fost aduse completări privind tipul de acoperire admis în fiecare zonă

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu

sa fie facuta pe sub trotuare sau circulatii pietonale pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

- Au fost aduce completări privind necesitatea implementării unor măsuri care țin de organizarea infrastructurii tehnice și a instalațiilor pe fațade și de rigori care vizează echipamentele tehnice amplasate pe sol.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul centrului de cartier; - in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor 30 % va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;

- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;

- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime.

- S-a impus necesitatea respectării unui procent minim de spațiu verde pe sol specific fiecărei subdiviziuni tritoriale propuse. De asemenea, s-a recomandat ca suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim 2.20 m. si minim 1.80 m. inaltime din care 0.30 m. soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamentelor publice situate in interiorul centrului de cartier.

- Prevederile propuse sunt generale și nu răspund necesităților zonei privind separarea funcțională și tipologia spațiilor în raport cu domeniul public. PRin urmare, s-au dispus reguli specifice fiecărei

limite de proprietate, în raport cu vecinătățile existente și caracterul spațiului adiacent construcțiilor.

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

conform P.U.Z, cu următoarele conditionari:

- POT maxim = 80% exclusiv echipamente publice
- POT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.
- Fiecare UTR propus dispune de un indicator specific, corelat cu posibilitățile de edificare ale lotului și cu funcțiunea propusă. În cazul zonelor destinate activităților sportive și cele pentru locuințe colective, indicatorul admis prin PUG este supradimensionat.
- În plus s-a impus și un grad de ocupare maxim admis pe fiecare UTR în parte.

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

conform P.U.Z cu următoarele conditionari:

CUT maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri:

- P + 3,4 - CUT maxim = 2.0
- P + 5 și peste - CUT maxim = 2.2
- CUT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.
- Fiecare UTR propus dispune de un indicator specific, corelat cu posibilitățile de edificare ale lotului și cu funcțiunea propusă. În cazul zonelor destinate activităților sportive și cele pentru locuințe colective, indicatorul admis prin PUG este supradimensionat.

În condițiile detaliate mai sus în raport cu Regulamentul admis de PUG Municipiul Baia Mare pentru zona de studiu, sunt propuse următoarele zonificări:

CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante - reprezintă subzona care înglobează lotul 1. Aceasta are la bază indicatorii UTR CC2 propuși prin PUG și funcțiunea predominantă de locuire colectivă. Regimul de înălțime admis în cadrul UTR-ului continuă creșterea în înălțime dinspre UTR L3 către strada Luminișului. Astfel, sunt admise înălțimi maxime D+P+4+5R către zona L3m2 propusă și înălțimi maxime D+P+6 pentru tronsoanele amplasate la strada Luminișului.

POT max = 60%

CUT max = 2,64 mp ADC/mp teren

RH max = D+P+4+5R către UTR CC2-L4b și CC2a, respectiv D+P+5+6R către strada Luminișului

H max = 21 m la aticul etajului 4, respectiv 24 m la aticul etajului 5 și 5 retras, respectiv 27 m la aticul etajului 6 retras

CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi, înglobând lotul propus nr 2. Amplasarea parcelei în zona unei intersecții de străzi face ca distanța

până la locuințelor învecinate să fie mai mare decât în cazul vecinătății directe, motiv pentru care s-a admis un regim de înălțime P+3+4R.

POT max = 40%

CUT max = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+3+4R

H max = 14 m la aticul etajului 3, respectiv 17 m la aticul etajului 4 retras

CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuiri - cuprinde terenul pe care se află restaurantul "Clubul Campionilor". Aceasta are la bază indicatori ai UTR CC2 propuși prin PUG care permit funcționarea prezentei funcțiuni conform situației actuale.

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+2

H max = 14 m

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

POT maxim = conform PUG Municipiul Baia Mare

CUT maxim = conform PUG Municipiul Baia Mare

RH max = conform PUG Municipiul Baia Mare

L3m - subzonă a locuințelor colective mici existente, înglobând lotul propus nr 4. Amplasarea parcelei în imediata vecinătate a unor locuințe existente cu regim de înălțime P - P+2 a determinat o înălțime maximă admisă P+2+3R

POT max = 35%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

RH max = P+2+3R

H max = 11 m la aticul etajului 2, respectiv 14 m la aticul etajului 3 retras

Vspt - zonă verde pentru sport și agrement - unitatea cuprinde lotul propus nr 3 și a fost propusă pentru a asigura dezvoltarea unor facilități sportive care să deservească atât viitorii rezidenți, dar și locuitorii învecinați sau vizitatorii. În cadrul UTR-ului au fost detaliați indicatorii de construire pentru a permite posibilitatea realizării unui teren de sport acoperit sau sală închisă.

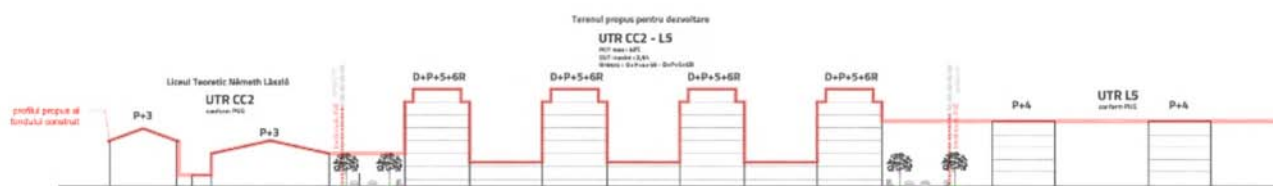
POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren

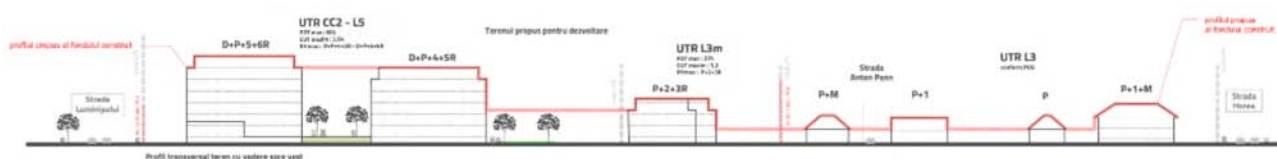
RH max = P+1

H max = 10 m

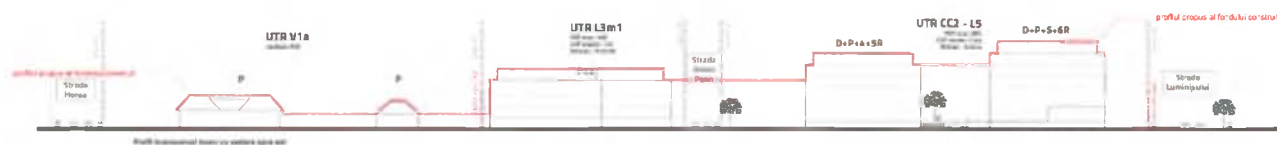
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**



Profil transversal teren cu vedere dinspre strada Luminisului



Profil transversal teren cu vedere spre vest



Profil transversal teren cu vedere spre est

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona de studiu nu există elemente ale cadrului natural care să fie ameliorate sau conservate. Sunt propuse spații verzi cu rol de aliniament de-a lungul circulațiilor carosabile și pietonale și spații verzi pentru recreere și socializare în incinta determinat de locuințe și în proximitatea imediată a acestora.

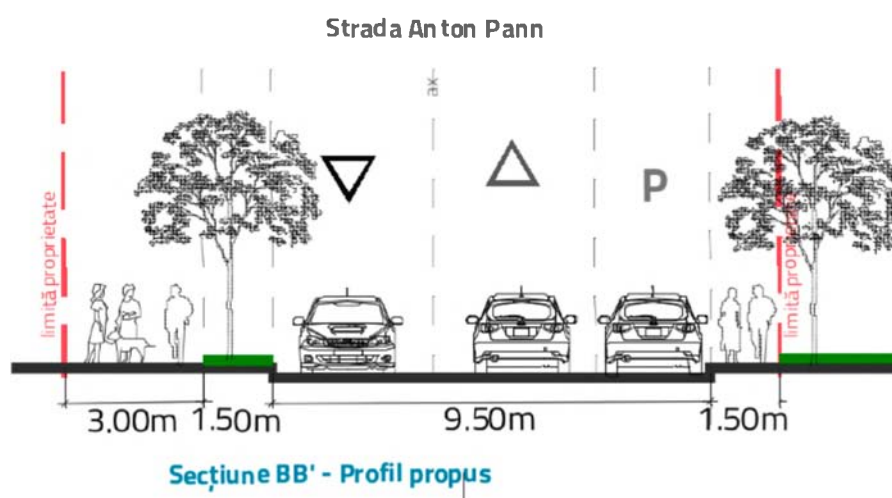
Spațiile verzi vor fi ambientate cu arbori și arbuști ornamentali care să faciliteze un microclimat local confortabil și să asigure o imagine vizuală atractivă. În zona nordică CC2-L5a a fost propusă amenajarea unui spațiu de joacă pentru copii care va deservi atât rezidenții viitori, cât și locuitorii învecinați.

Către nord se află formațiunea colinară din jurul Barajului Firiza care, prin organizarea volumetrică a ansamblului va putea fi valorificată prin perspective de la nivelul locuințelor propuse.

3.4. Modernizarea circulației

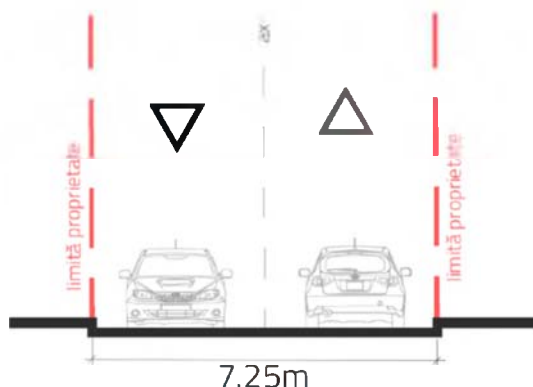
Unul dintre obiectivele principale ale PUZ îl constituie reglementarea sistemului de circulații. Astfel, conform solicitărilor din Avizul de Oportunitate nr 5/2021 este propusă regabaritatea și continuarea

străzii Anton Pann între strada Horea și strada Luminiișului. Aceasta urmează să dispună de un gabarit de 15,5 metri pe tronsonul dintre "Clubul Campionilor" și strada Luminiișului, alcătuit din carosabil cu dublu sens a 7 metri, aliniament verde de 1,5 metri lățime și trotuar de 3 metri pe latura vestică și parcare laterală a 2,5 metri și trotuar pietonal de 1,5 metri pe latura estică. Pe tronsonul dintre strada Horea și "Clubul Campionilor" se menține gabaritul existent între proprietăți, dar se propune introducerea în subteran a conductei de gaze naturale și a cablurilor aeriene și asfaltarea întregului gabarit, pentru a putea asigura circulația carosabilă pe două fire.



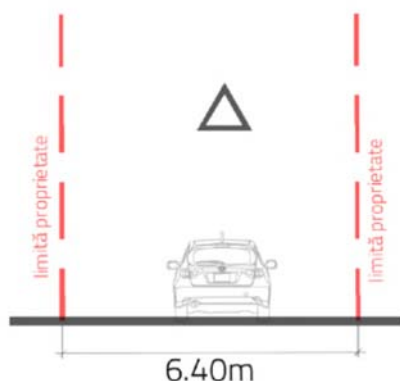
Străzile Atleților și tronsonul Anton Pann pe direcția est-vest și nord-sud (între Grădinița cu program prelungit nr 8 și imobilul strada Anton Pann nr 1) se mențin cu același gabarit ca în situația existentă pentru a nu interveni asupra parcelarului existent. În schimb, se propune reglementarea unei circulații cu sens unic pe strada Atleților de la sud către strada Horea, pe strada Anton Pann (tronsonul est - vest) cu direcție de deplasare de la est către strada Atleților. Conductei de gaze naturale amplasate supraterran pe împrejurimile loturilor adiacente de pe latura vestică, se intenționează introducerea acestora subteran. Având în vedere faptul că zona va cunoaște o creștere a valorilor de trafic pe aceste artere, se recomandă amenajarea unor trotuare pietonale pe cel puțin una dintre laturi astfel încât să se asigure siguranța pietonilor.

Strada Anton Pann



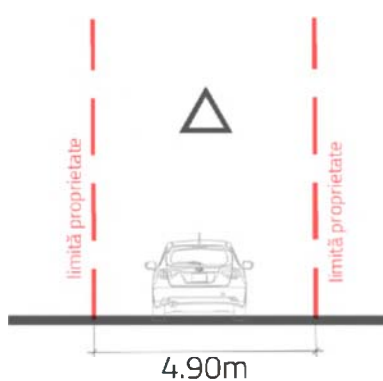
Secțiune AA' - Se menține gabaritul existent
cu asfaltarea integrală a acestuia

Strada Atleților



Secțiune DD' - Se menține gabaritul existent
cu asfaltarea integrală a acestuia

Strada Anton Pann



Secțiune CC' - Se menține gabaritul existent
cu asfaltarea integrală a acestuia

În interiorul zonei de intervenție, în situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 5 metri până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospecialelor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospecialei de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului P 118-99 de siguranță la foc a construcțiilor.

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

Având în vedere suprafața de teren aflată în proprietatea privată a Speed Rent Imobiliare SRL și tronsonul de stradă Anton Pann propus pentru străpungere până la strada Luminișului, vor rezulta 4 loturi de teren, după cum urmează:

- lotul 1 - corpul principal situat între strada Anton Pann, Strada Luminișului, terenul Liceului Teoretic Németh László și terenul Clubului Campionilor - suprafață 14725 mp;
- lotul 2 - corpul situat la est de strada Anton Pann, stradă domeniul public la nord - suprafața 2270 mp;
- lotul 3 - corpul situat la est de strada Anton Pann către Cimitirul Horea 2 - suprafața 2290 mp;
- lotul 4 - terenul pe care se flă edificate/în curs de edificare 4 blocuri de locuințe colective - suprafața 3547 mp;
- trenul nr cad 125651 - Clubul Campionilor cu suprafața de 544 mp asupra căruia nu se intervine.

Se propune reglementarea zonei pentru a putea edifica un ansamblu rezidențial și a unor dotări conexe locuirii. Întrucât în vecinătate se află atât locuințe individuale pe lot regim P, dar și locuințe colective regim P+4, s-au constituit subzone funcționale care să asigure o mediere între tipologiile constructive și funcționale existente. Prin urmare, către nord, spre zona L3 existentă, s-a constituit un UTR având la bază L3 destinat locuințelor colective, intitulat L3m.

CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante

POT max = 60%

CUT max = 2,64 mp ADC/mp teren

RH max = D+P+4+5R către UTR CC2-L4b și CC2a, respectiv D+P+5+6R către strada Luminișului

H max = 21 m la aticul etajului 4, respectiv 24 m la aticul etajului 5 și 5 retras, respectiv 27 m la aticul etajului 6 retras

CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi

POT max = 40%

CUT max = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+3+4R

H max = 14 m la aticul etajului 3, respectiv 17 m la aticul etajului 4 retras

CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuiri

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+2

H max = 14 m

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

POT maxim = conform PUG Municipiul Baia Mare

CUT maxim = conform PUG Municipiul Baia Mare

RH max = conform PUG Municipiul Baia Mare

L3m - subzonă a locuințelor colective mici existente

POT max = 35%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

RH max = P+2+3R

H max = 11 m la aticul etajului 2, respectiv 14 m la aticul etajului 3 retras

Vspt - zonă verde pentru sport și agrement

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+1

H max = 10 m

Terenurile învecinate destinate locuințelor individuale încadrate în **UTR L3** conform PUG nu vor fi afectate de reglementări.

Întrucât terenurile care au generat PUZ au la bază încadrarea în UTR CC2 - subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire, conform PUG municipiul Baia Mare, având POT maxim = 80% și CUT maxim = 2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+ 3,4, respectiv, 2,2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+5 și peste, UTR-urile propuse vor respecta indicatorii maximi avizați în cadrul Avizului de Oportunitate nr 5/2021 și anume

POT maxim = 60%

CUT maxim = 2,64 mp ADC/mp teren

Grad Ocupare maxim = 80%

Spațiu verde minim = 20%

Bilanț teritorial propus zonă de studiu PUZ						
UTR	Nr. cad./ lot propus	Suprafață (mp)	%	POT maxim propus	CUT maxim propus	RH maxim propus
CC2-L5	lot 1	14725	47%	60%	2,64	RH max = D+P+4+5R către UTR CC2-L4b și CC2a/ D+P+5+6R către strada Luminișului

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIĂ MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

CC2-L4a	lot 2	2270	7%	40%	1,80	P+3+4R
Vspt	lot 3	2290	7%	40%	0,80	P+1
L3m	lot 4	3547	11%	35%	1,20	P+2+3R
CC2a	125651	544	2%	60%	1,80	P+2
L3	114457	219	1%	conf. PUG. 30% / 35%	conf. PUG. 0,6 - 0,9	conf. PUG. P+2
	114459	260	1%	conf. PUG. 30% / 35%	conf. PUG. 0,6 - 0,9	conf. PUG. P+2
	117513	400	1%	conf. PUG. 30% / 35%	conf. PUG. 0,6 - 0,9	conf. PUG. P+2
	122650	714	2%	conf. PUG. 30% / 35%	conf. PUG. 0,6 - 0,9	conf. PUG. P+2
	125623	755	2%	conf. PUG. 30% / 35%	conf. PUG. 0,6 - 0,9	conf. PUG. P+2
	100117	649	2%	conf. PUG. 30% / 35%	conf. PUG. 0,6 - 0,9	P+2conf. PUG. P+2
circulații	-	4762	15%	-%	-	-
TOTAL		31135	100%	-	-	-

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În urma obținerii avizelor de amplasament ale operatorilor de utilități din zona studiată se vor realiza breviarele de calcul și se vor identifica posibilitățile de branșare ale soluției propuse la rețelele existente din zonă. Toate imobilele vor fi racordate la rețelele de echipamente edilitare.

Pe străzile Anton Pann și Atleților se propune introducerea în subteran a rețelelor de gaze naturale și LEA montate supateran.

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.

Se impune prin Regulamentul Local de Urbanism o suprafață minimă de spațiu verde care va fi necesar să se realizeze pe teren natural, ca procent de minim 20% din suprafața terenului. Zona situată între blocurile de pe lotul 1 va fi amenajată ca spațiu verde pentru socializare și relaxare, iar la nord de acestea, către lotul 3 se propune amenajarea unui spațiu de joacă pentru copii.

Au fost propuse două puncte de colectare a deșeurilor menajere, câte unul pentru loturile 1 și 2, lotul 3 dispunând de o astfel de facilități. Se propune realizarea unui sistem de ghene subterane, dotate cu platformă cu elevator pentru descărcare, astfel încât să fie minimizat riscul unor mirosuri degajate de ghene sau al deșeurilor luate de vând.

În vederea corelării cu criteriile Anexei 1 - pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, a HG 1076/2004, au fost detaliate următoarele aspecte:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

În urma aprobării PUZ se va putea elibera un Certificat de Urbanism pentru construire în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Prezentul PUZ se corelează cu PUG-ul Municipiului Baia Mare, integrând elemente de regulament ale acestuia, conform descrierii de la capitolul 3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General, sau derogându-le în modul justificat mai sus.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Prin intermediul Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ se impun respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la nivelul fiecărui UTR propus, după cum urmează: **minim 20% din suprafața UTR-urilor CC2-L5, CC2-L4a, L3m, CC2a**, respectiv **minim 40% în cadrul UTR-ului Vspt** - care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți).

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prezentul PUZ nu se confruntă cu probleme relevante de mediu.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

În cadrul proiectului au fost luate în calcul zone destinate amplasării recipientelor de colectare a deșeurilor produse în cadrul ansamblului vizat. În vederea colectării deșeurilor, se va încheia un contract de prestări servicii cu compania locală de salubritate. De asemenea, zona de colectare deșeurilor va

cuprinde și recipiente pentru colectarea selectivă. În ceea ce privește gospodărirea apelor, zona fiind una urbanizată care dispune de rețele de apă și canalizare de-a lungul străzii Luminișului, se vor realiza extinderi și bransamente din infrastructura operată de Vital SA.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul - este propus un ansamblu de locuințe colective într-o zonă constituită a Municipiului Baia Mare

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul - este propus un ansamblu de locuințe colective într-o zonă constituită a Municipiului Baia Mare

c) natura transfrontalieră a efectelor;

Nu este cazul - este propus un ansamblu de locuințe colective într-o zonă constituită a Municipiului Baia Mare

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul - este propus un ansamblu de locuințe colective într-o zonă constituită a Municipiului Baia Mare

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul - este propus un ansamblu de locuințe colective într-o zonă constituită a Municipiului Baia Mare

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul - este propus un ansamblu de locuințe colective într-o zonă constituită a Municipiului Baia Mare, fără elemente de patrimoniu cultural în vecinătate

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul - este propus un ansamblu de locuințe colective într-o zonă constituită a Municipiului Baia Mare

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Prin Regulamentul Local de Urbanism se impune respectarea unor coeficienți maximi de ocupare și utilizare a terenului după cum urmează, similari cu cei ai zonelor din vecinătate sau a altor zone similare din Municipiul Baia Mare:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAI A MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Zonă propusă	POT	CUT
CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante	60%	2,64 mp adc/mp teren
CC2-L4a - subzonă a locuințelor colective de tranziție între locuințe individuale și locuințe colective medii	40%	1,8 mp adc/mp teren
L3m - subzonă a locuințelor colective de tranziție între locuințe individuale și locuințe colective medii	40%	1,4 mp adc/mp teren
L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri - conf. PUG Mun. Baia Mare	30% / 35% conf. PUG Mun. Baia Mare	0,6 - 0,9 mp ADC/mp teren - conf. PUG Mun. Baia Mare
CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuirii	60%	1,8 mp adc/mp teren
Vspt - zonă verde pentru sport și agrement	60%	1,2 mp adc/mp teren

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul - este propus un ansamblu de locuințe colective într-o zonă constituită a Municipiului Baia Mare

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

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 vecinătatea zonei de studiu a PUZ se află următoarele obiective de utilitate publică:

- Cimitirul Municipal Horea 1;
- Cimitirul Municipal Horea 2;
- Grădinița cu program prelungit nr 8;
- Liceul Teoretic Németh László

Având în vedere reorganizarea circulațiilor carosabile, a fost propusă o suprafață de teren de 2148 mp pentru trecerea din proprietatea privată a Speed Rent Imobiliare SRL în domeniul public al Municipiului Baia Mare, suprafață necesară pentru realizare străpungerii străzii Anton Pann către strada Luminișului în sud.

Bilanț circulația terenurilor pentru realizare circulații publice				
Nr. cad./ adresă lot afectat	Suprafață parcelă (mp)	Suprafață trecută în domeniul public (mp)	% necesar	Obiectiv
128145	15597	1601	10,3%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare străpungere strada Anton Pann
125418	5444	547	10,0%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare străpungere strada Anton Pann
Total necesar realizare străpungere strada Anton Pann		2148		

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

Dezvoltarea se va putea integra din punct de vedere funcțional în zonă întrucât există blocuri de locuințe colective în zonă, iar laturile nordice există locuințe individuale. Față de cele din urmă se va respecta o retragere suficientă și un regim de înălțime redus, astfel încât să nu se creeze probleme de vecinătate. Toate intervențiile se vor putea realiza doar în urma unui studiu de însorire prin care se va dovedi neafectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/20214 cu completările și modificările ulterioare.

Localizarea terenului în proximitatea zonei centrale (aproximativ 700 m de strada Izvoarele, aproximativ 1 km de Piața Libertății) și cu o accesibilitate foarte bună determinată de relațiile carosabile prin străzile Luminișului și Horea caracterizează amplasamentul ca privilegiat din punct de vedere al relațiilor cu alte zone ale orașului. În plus, predominanța locuirii în zonă și prezența instituțiilor de educație în imediata vecinătate aduc un plus de valoare terenului în vederea posibilităților de organizarea a unei zone de locuințe. Implementarea propunerii de dezvoltare a zonei va reduce aspectele negative ce țin de imaginea spațială a zonei din prezent, ceea ce va determina o îmbunătățire a imaginii generale a zonei.

Parcursul pietonal de la strada Luminișului va avea o serie de atractori la nivelul parterului construcțiilor propuse, ceea ce va antrena o dinamică pozitivă a fluxurilor pietonale, animând zona și crescând interesul acesteia.

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

Planului Urbanistic Zonal va avea următoarele consecințe:

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

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

Costurile aferente investiției vizează:

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

Șef proiect

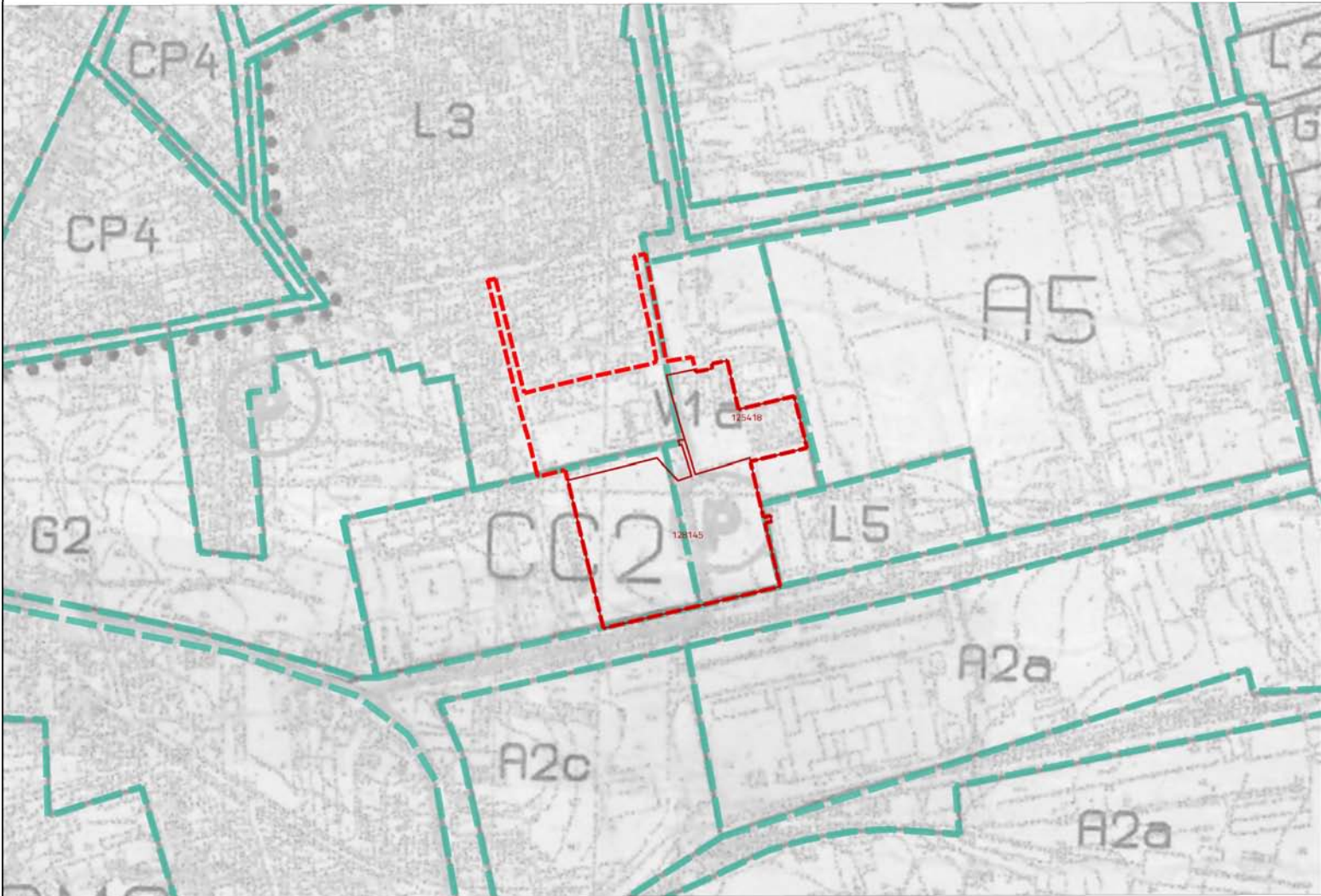
urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

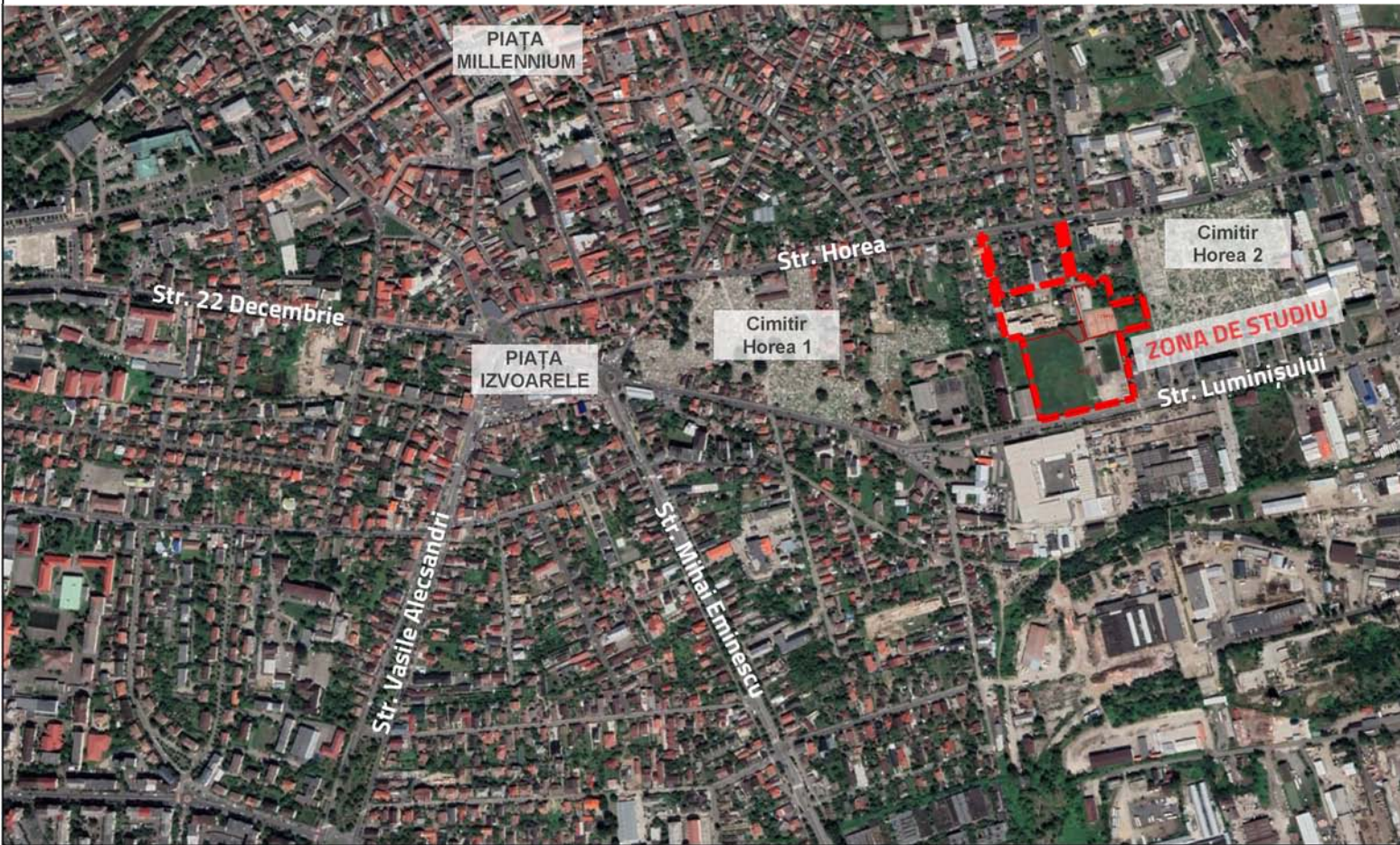
urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL UAT MUNICIPIUL BAIJA MARE, sc 1:5000



LOCALIZAREA ÎN MUN. BAIJA MARE, SC 1:10 000



PLAN URBANISTIC ZONAL
"MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ
ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"

LIMITE

-  LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.
-  LIMITĂ U.T.R.-URI CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BAIJA MARE
-  LIMITĂ PARCELE CARE AU GENERAT PUZ

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:

CC2 - subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire

- POT maxim = 80%
- CUT maxim = 2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+ 3,4
2,2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+5 și peste

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

- POT maxim = 30% / 35%
- CUT maxim = 0,6 - 0,9 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

ELABORATOR PUZ

agora
polis

BENEFICIAR
SPEED RENT IMOBILIARE SRL

ȘEF PROIECT

Urb. Mihaela PUȘNAVA

DENUMIRE PROIECT

MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

AMPLASAMENT

STRADA ANTON PANN NR 10, BAIJA MARE, MARAMUREȘ

TITLU PLANȘĂ

ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ȘI PUG

ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

FAZA

DATA

NR. PLANȘĂ

SCARA

ELABORAREA
PROPUNERILOR

2022

PL 0

1:5000/1:10000

PLAN URBANISTIC ZONAL
"MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"

LEGENDĂ

LIMITE

LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.

LIMITĂ UTR-URI/ SUBZONE FUNCȚIONALE

LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA

REȚELE EDILITARE

CONDUCTĂ GAZE NATURALE SUPRATERANĂ

LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LOCUIRE COLECTIVĂ

LOCUIRE INDIVIDUALĂ

EDUCAȚIE

COMERȚ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

TERENURI DE SPORT

GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

SPAȚII VERZI PE TEREN NATURAL

CIRCULAȚII

CIRCULAȚIE CAROSABILĂ

CIRCULAȚIE PIETONALĂ

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:

CC2 - subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire
POT maxim = 80%
CUT maxim = 2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+ 3,4
2,2 mp ADC/mp teren pentru înălțimi P+5 și peste

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri
POT maxim = 30% / 35%
CUT maxim = 0,6 - 0,9 mp ADC/mp teren

V1a - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini publice oră șenești 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

Bilanț teritorial existent zonă de studiu PUZ												
UTR	Nr. cad.	Suprafață parcelă cadastrală (mp)	Suprafață teren în UTR (mp)	%	Suprafață construită	Suprafață construită desfășurată	POT existent	POT reglementat	CUT existent	CUT reglementat	RH existent	RH reglementat
V1a	125418	5444	5444	17%	61	61	1,1%	conf. std. specialitate	0,01	conf. std. specialitate	p	conf. std. specialitate
	128145 - parțial	15597	6468	21%	655	655	10,1%	-%	0,10	conf. std. specialitate	p	conf. std. specialitate
	125651 - parțial	544	378	1%	433	836	79,6%	conf. std. specialitate	1,54	conf. std. specialitate	P+1	conf. std. specialitate
CC2	128145 - parțial	15597	9129	29%	0	0	0,0%	80%	0,00	2 / 2,2	p	P+3 - P+10
	128328 - parțial	4005	598	2%	0	0	0,0%	80%	0,00	2 / 2,2	-	P+3 - P+10
	125651 - parțial	544	124	0%		-	-%	-	-	-	-	-
L3	128328 - parțial	4005	3407	11%	1136	3404	33,3%	30% / 35%	1,00	0,6 - 0,9	P+2	P+2
	125651 - parțial	544	42	0%	0	0	-%	-%	-	-	-	-
	114457	219	219	1%	50	50	22,8%	30% / 35%	0,23	0,6 - 0,9	p	P+2
	114459	260	260	1%	94	94	36,2%	30% / 35%	0,36	0,6 - 0,9	p	P+2
	117513	400	400	1%	104	200	26,0%	30% / 35%	0,50	0,6 - 0,9	P+M	P+2
	122650	714	714	2%	0	0	0,0%	30% / 35%	0,00	0,6 - 0,9	-	P+2
	125623	755	755	2%	110	110	14,6%	30% / 35%	0,15	0,6 - 0,9	p	P+2
	100117	649	649	2%	156	390	24,0%	30 / 35%	0,60	0,6 - 0,9	D+P+1+M	P+2
circulații	-	-	2548	8%								
TOTAL			31135				-		-			
În cazul terenurilor situate în mai multe UTR-uri indicatorii s-au calculat pentru fiecare contur UTR determinat pe parcela respectivă												

ELABORATOR PUZ		BENEFICIAR SPEED RENT IMOBILIARE SRL			
ȘEF PROIECT Urb. Mihaela PUȘNAVA		DENUMIRE PROIECT MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE			
		AMPLASAMENT STRADA ANTON PANN NR 10, BAI A MARE, MARAMUREȘ			
ECHIPĂ PROIECTARE urb. Mihaela PUȘNAVA		TITLU PLANȘĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ			
		FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
urb. Teodor MANEA		ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 1	-

PLAN URBANISTIC ZONAL

“MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE”

LEGENDĂ

LIMITE

-
- LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

-
- LOCUIRE COLECTIVĂ

CIRCULAȚII

-
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ

ELEMENTE CU ROL DE ILUSTRARE

-
- ILUSTRARE CONSTRUCȚII PROPUSE

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE ȘI EXISTNETE ÎN ZONA DE STUDIU PUZ

CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante

- POT max = 60%
- CUT max = 2,64 mp ADC/mp teren
- RH max = D+P+4+5R către UTR L3m și CC2a, respectiv D+P+5+6R către strada Luminiișului
- H max = 21 m la aticul etajului 4, respectiv 24 m la aticul etajului 5 și 5 retras, respectiv 27 m la aticul erajului 6 retras

CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi

- POT max = 40%
- CUT max = 1,8 mp ADC/mp teren
- RH max = P+3+4R
- H max = 14 m la aticul etajului 3, respectiv 17 m la aticul etajului 4 retras

CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuirii

- POT maxim = 60%
- CUT maxim =1,8 mp ADC/mp teren
- RH max = P+2
- H max = 14 m

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri - se menține conform PUG

- POT maxim = conform PUG
- CUT maxim = conform PUG
- RH max = conform PUG

L3m - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici existente

- POT max = 35%
- CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren
- RH max = P+2+3R
- H max = 11 m la aticul etajului 2, respectiv 14 metri la aticul etajului 3 retras

Vspt - zonă verde pentru sport și agrement

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren
- RH max = P+1

goraolis

ȘEF PROIECT

Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR

SPEED RENT IMOBILIARE SRL

DENUMIRE PROIECT

MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

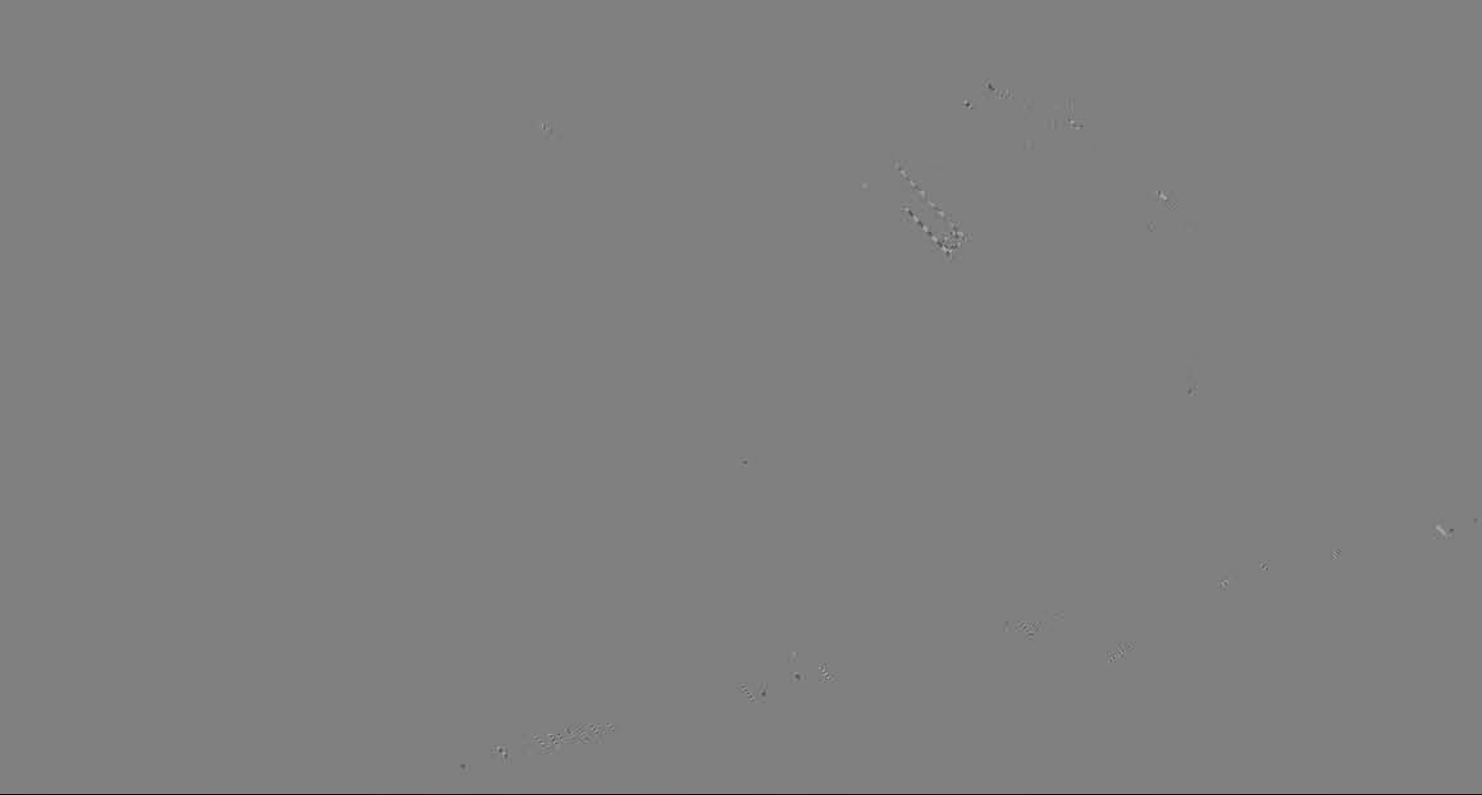
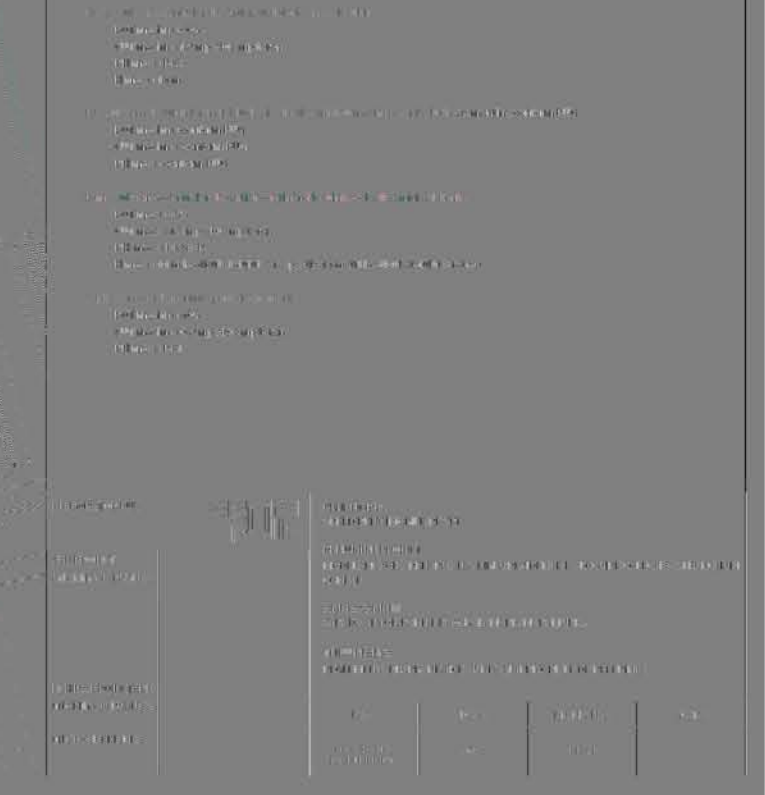
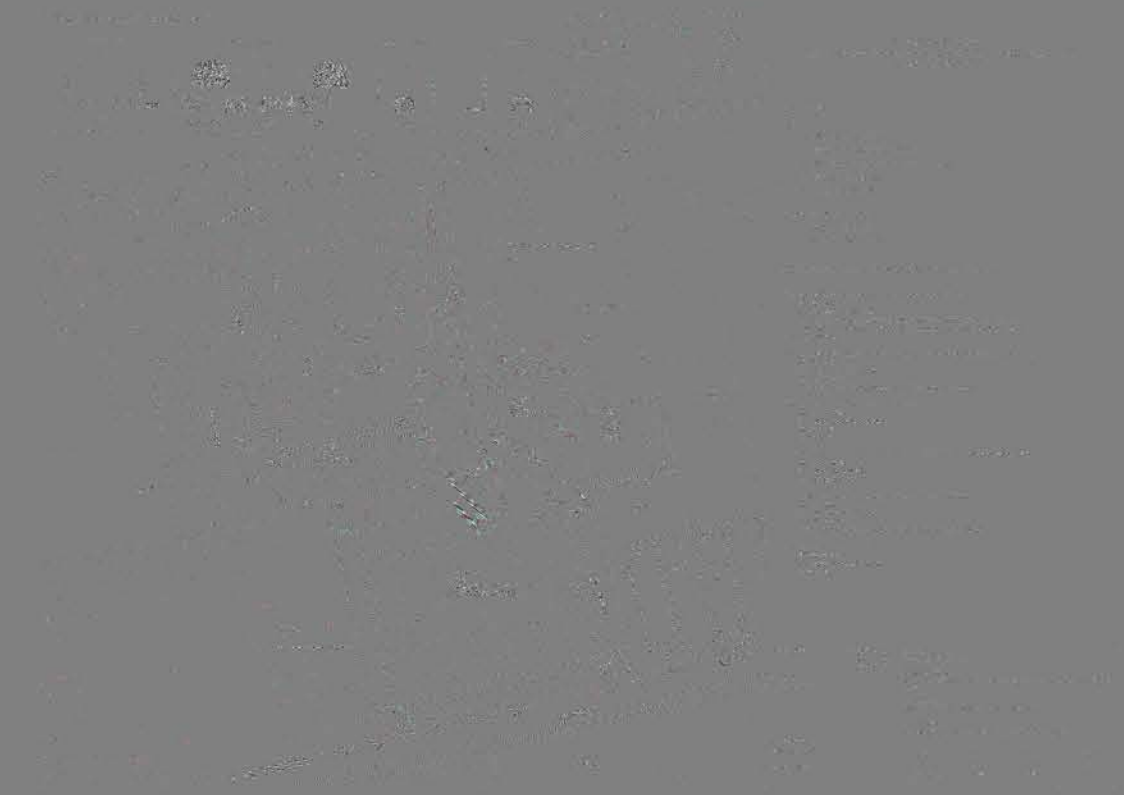
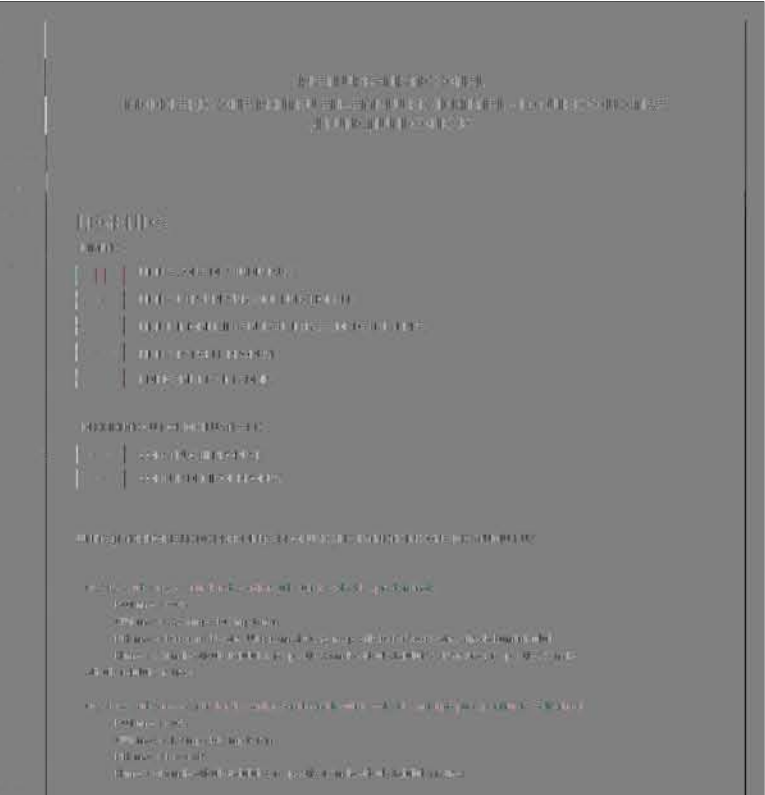
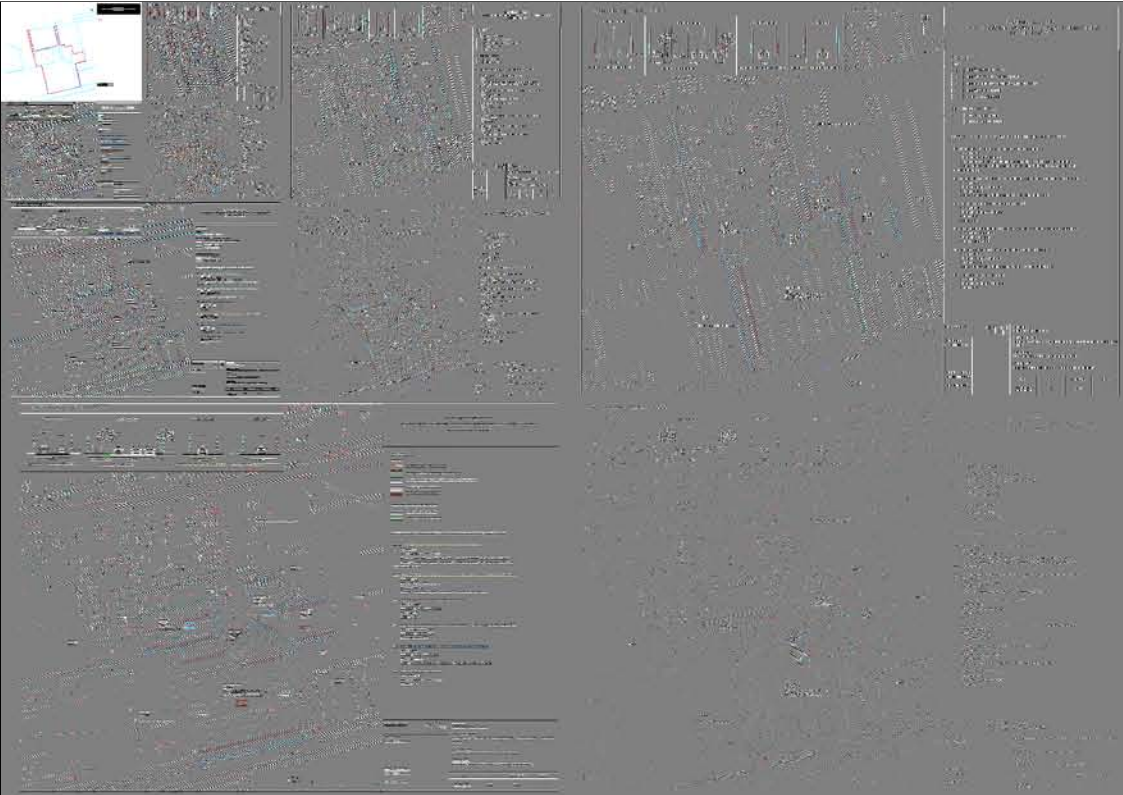
AMPLASAMENT

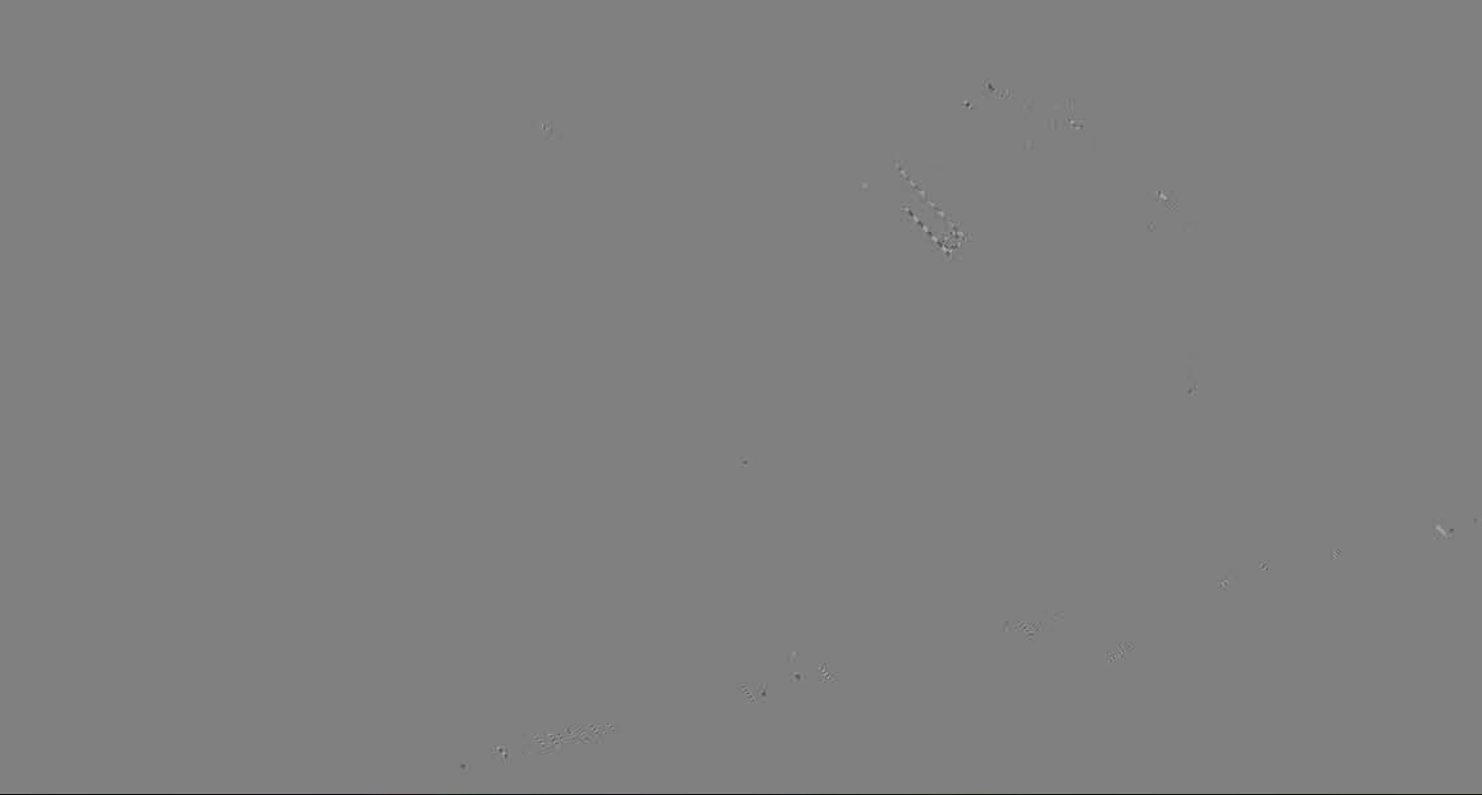
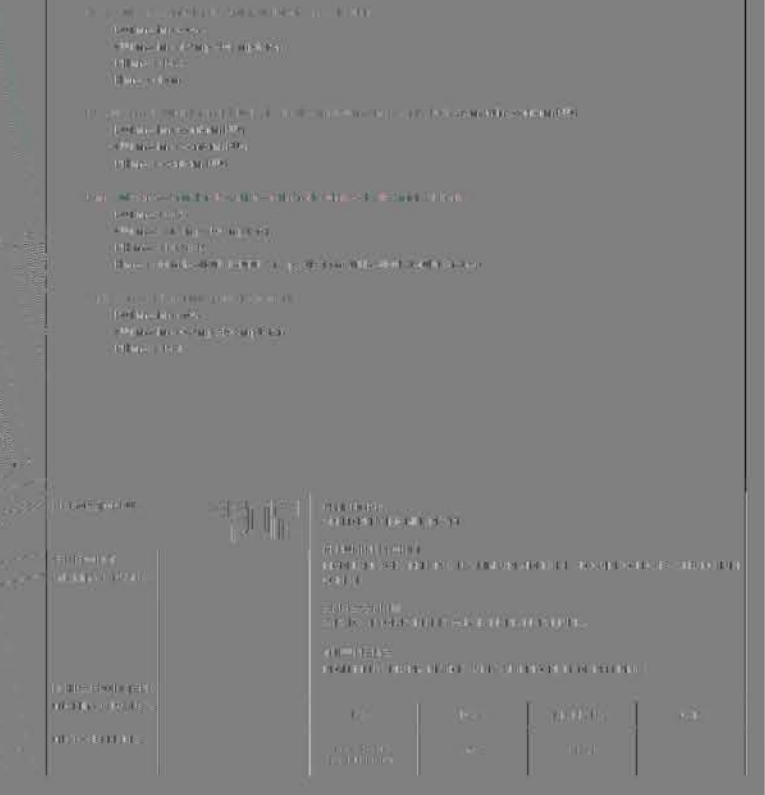
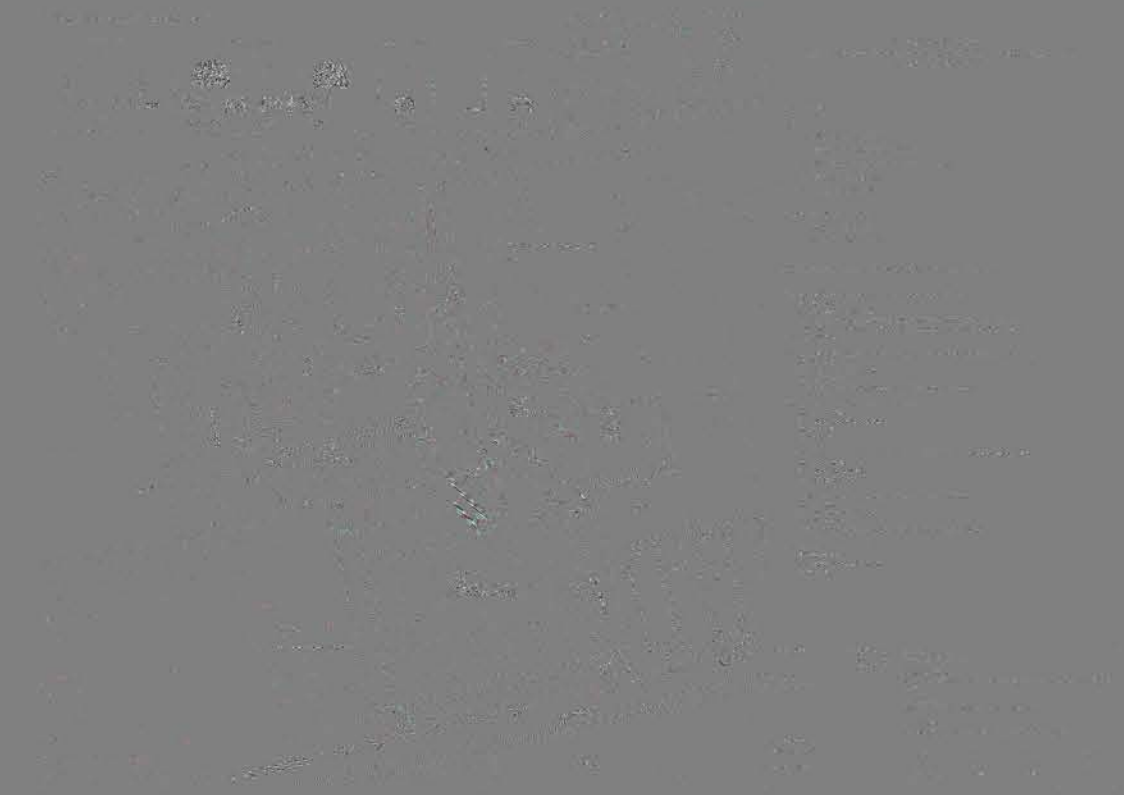
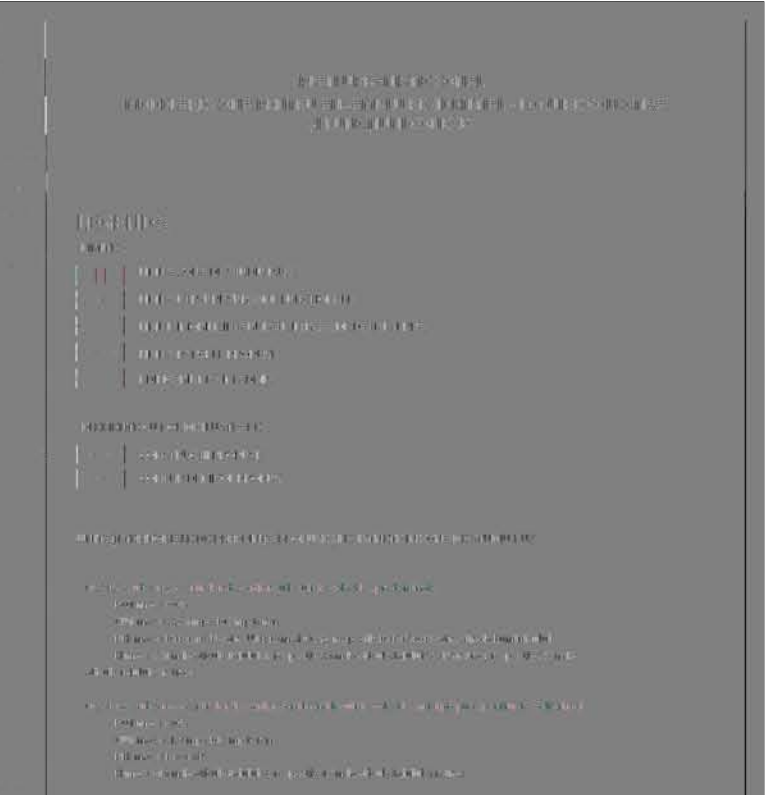
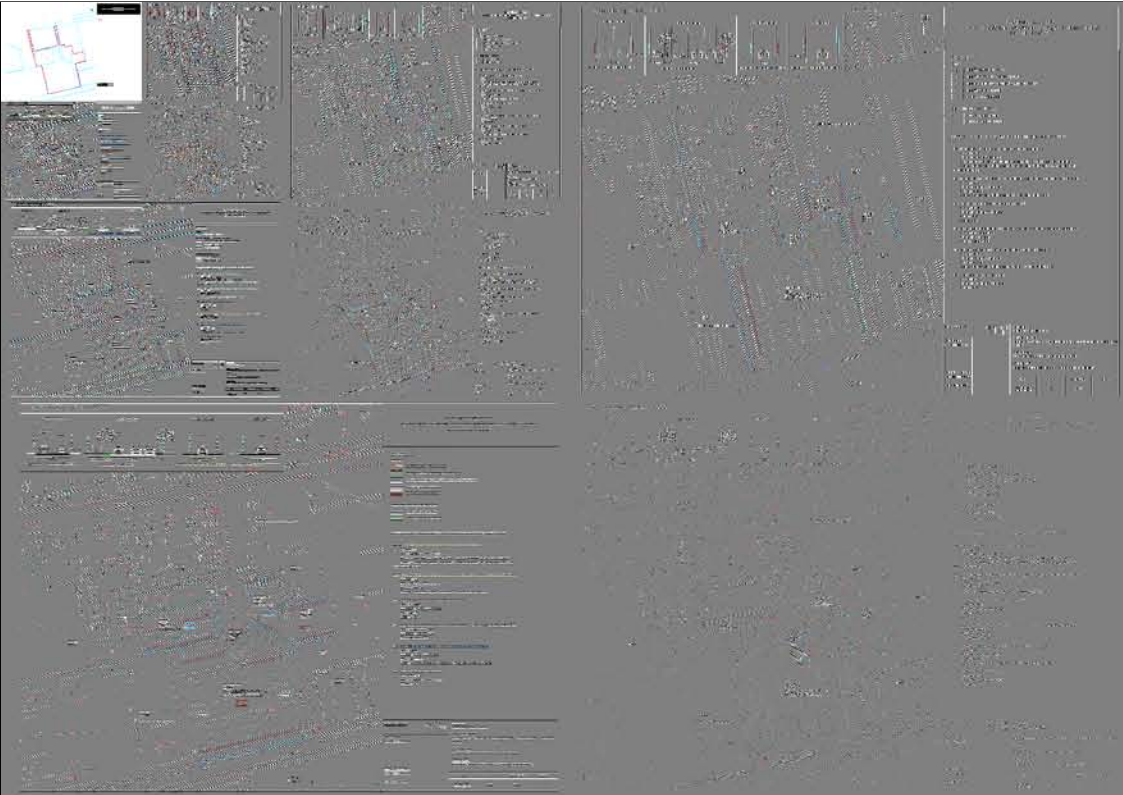
STRADA ANTON PANN NR 10, BAIA MARE, MARAMUREȘ

TITLU PLANȘĂ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 2	-





PLAN URBANISTIC ZONAL
"MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"

LEGENDĂ

LIMITE

-  
- LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.
-  
- LIMITĂ UTR-URI
-  
- LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
-  
- LIMITĂ PARCELE PROPUSE
-  
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
-  
- CONSTRUCȚII PROPUSE

REGIMUL DE PROPRIETATE

- 
- DOMENIUL PUBLIC UAT MUNICIPIUL BAIJA MARE/ AL STATULUI
- 
- TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- 
- TRECERE DIN PROPRIETATEA PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI/SAU JURIDICE ÎN DOMENIUL PUBLIC AL UAT MUN. BAIJA MARE

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

1.
- Cimitirul Municipal Horea 1
2.
- Cimitirul Municipal Horea 2
3.
- Grădinița cu program prelungit nr. 8
4.
- Liceul Teoretic Németh László

Bilanț circulația terenurilor pentru realizare circulații publice				
Nr. cad./ adresă lot afectat	Suprafață parcelă (mp)	Suprafață trecută în domeniul public (mp)	% necesar	Obiectiv
128145	15597	1601	10,3%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare străpungere strada Anton Pann
125418	5444	547	10,0%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare străpungere strada Anton Pann
Total necesar realizare străpungere strada Anton Pann		2148		

ELABORATOR PUZ



ȘEF PROIECT

Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR

SPEED RENT IMOBILIARE SRL

DENUMIRE PROIECT

MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

AMPLASAMENT

STRADA ANTON PANN NR 10, BAIJA MARE, MARAMUREȘ

TITLU PLANȘĂ

REGIMUL JURIDIC ȘI PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 4	1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL
"MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"

LEGENDĂ

LIMITE

-
- LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.
-
-
-
- LIMITĂ UTR-URI
-
-
-
- LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
-
-
-
- LIMITĂ PARCELE PROPUSE

CIRCULAȚII

-
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
-
-
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
-
-
- ACCES CAROSABIL PE LOT

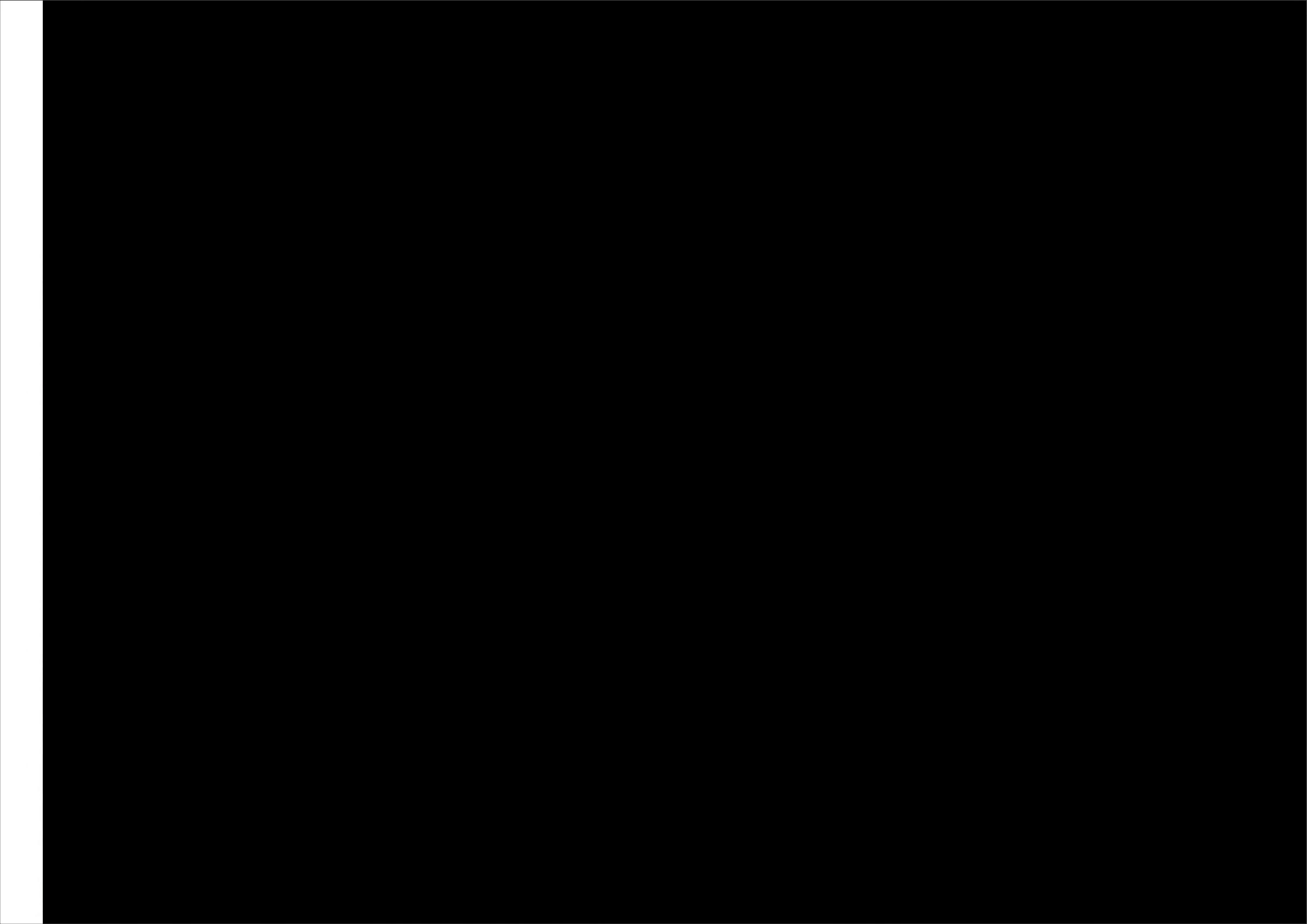
ELEMENTE CU ROL DE ILUSTRARE

-
- ILUSTRARE CONSTRUCȚII PROPUSE
-
-
- ILUSTRARE CONTUR DEMISOL PROPOS
-
-
- STAȚIE AUTOBUZ



BENEFICIAR SPEED RENT IMOBILIARE SRL			
DENUMIRE PROIECT MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE			
AMPLASAMENT STRADA ANTON PANN NR 10, BAI A MARE, MARAMUREȘ			
TITLU PLANȘĂ STUDIUL CIRCULAȚIILOR			
FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 5	-

ȘEF PROIECT Urb. Mihaela PUȘNAVA	
ECHIPĂ PROIECTARE urb. Mihaela PUȘNAVA	
urb. Teodor MANEA	





vedere bloc UTR CC2-L4a



vedere ansamblu din strada Luminișului



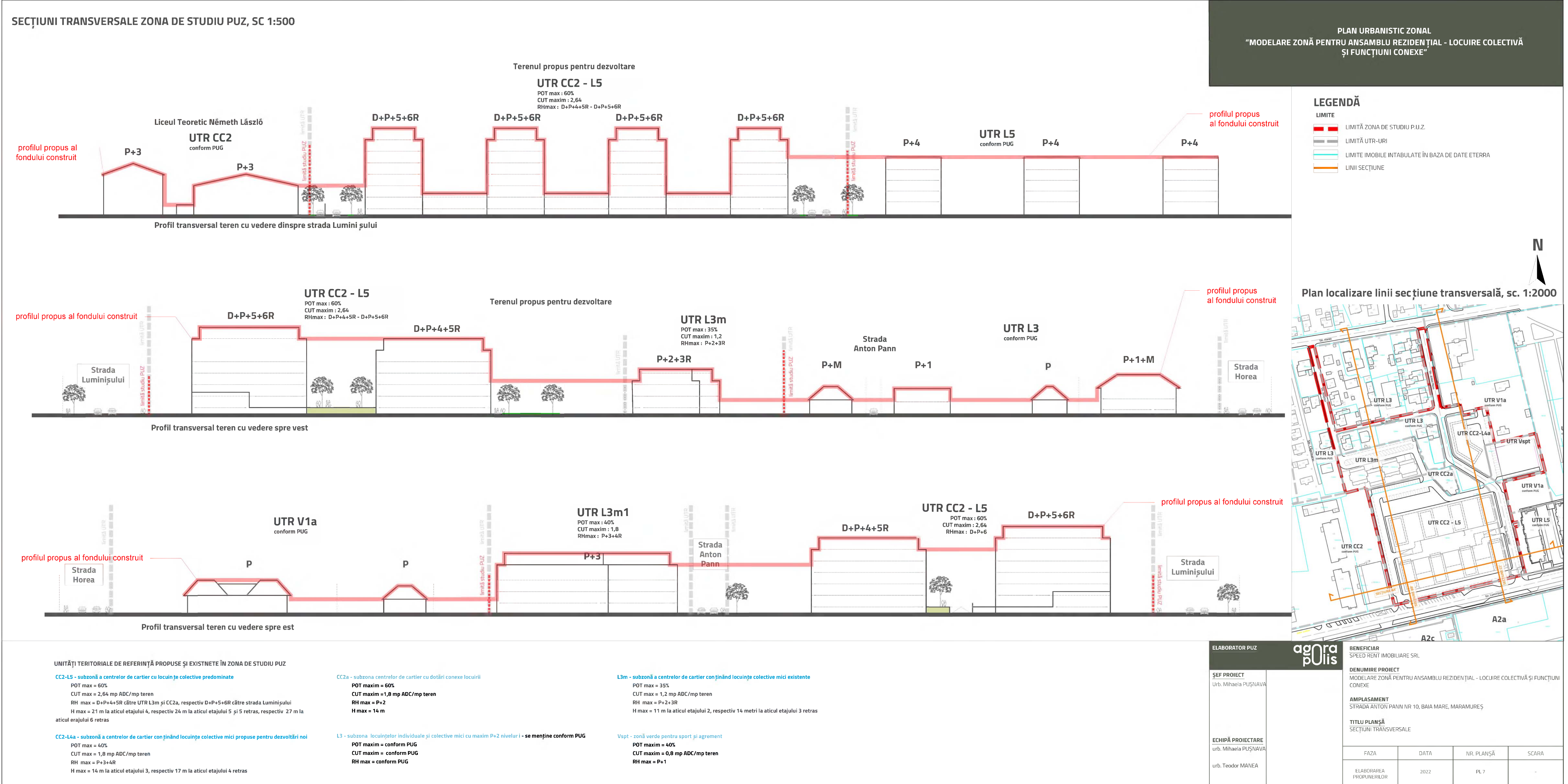
vedere interioară ansamblu în zona UTR CC2-L5



vedere aeriană ansamblu dinspre NV

PLAN URBANISTIC ZONAL
"MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ
ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"

ELABORATOR PUZ		agora polis		BENEFICIAR SPEED RENT IMOBILIARE SRL	
ȘEF PROIECT Urb. Mihaela PUȘNAVA				DENUMIRE PROIECT MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE	
ECHIPĂ PROIECTARE urb. Mihaela PUȘNAVA				AMPLASAMENT STRADA ANTON PANN NR 10, BAIA MARE, MARAMUREȘ	
urb. Teodor MANEA				TITLU PLANȘĂ ILUSTRARE DE MOBILARE - SIMULARE 3D	
		FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
		ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 6.2	-



Terenul propus pentru dezvoltare

UTR CC2 - L5

POT max : 60%

CUT maxim : 2,64

RHmax : D+P+4+5R - D+P+5+6R

Liceul Teoretic Németh László

UTR CC2

conform PUG

P+3

P+3

D+P+5+6R

D+P+5+6R

D+P+5+6R

D+P+5+6R

P+4

UTR L5

conform PUG

P+4

P+4

profilul propus al fondului construit

profilul propus al fondului construit

Profil transversal teren cu vedere dinspre strada Luminișului

UTR CC2 - L5

POT max : 60%

CUT maxim : 2,64

RHmax : D+P+4+5R - D+P+5+6R

Terenul propus pentru dezvoltare

UTR L3m

POT max : 35%

CUT maxim : 1,2

RHmax : P+2+3R

Strada Anton Pann

P+M

P+1

p

P+1+M

Strada Horea

profilul propus al fondului construit

profilul propus al fondului construit

Profil transversal teren cu vedere spre vest

UTR V1a

conform PUG

UTR L3m1

POT max : 40%

CUT maxim : 1,8

RHmax : P+3+4R

UTR CC2 - L5

POT max : 60%

CUT maxim : 2,64

RHmax : D+P+6

D+P+4+5R

D+P+5+6R

Strada Luminișului

profilul propus al fondului construit

Profil transversal teren cu vedere spre est

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE ȘI EXISTNETE ÎN ZONA DE STUDIU PUZ

CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante

POT max = 60%

CUT max = 2,64 mp ADC/mp teren

RH max = D+P+4+5R către UTR L3m și CC2a, respectiv D+P+5+6R către strada Luminișului

H max = 21 m la aticul etajului 4, respectiv 24 m la aticul etajului 5 și 5 retras, respectiv 27 m la aticul erajului 6 retras

CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier cu ținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi

POT max = 40%

CUT max = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+3+4R

H max = 14 m la aticul etajului 3, respectiv 17 m la aticul etajului 4 retras

CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuirii

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+2

H max = 14 m

L3m - subzonă a centrelor de cartier cu ținând locuințe colective mici existente

POT max = 35%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

RH max = P+2+3R

H max = 11 m la aticul etajului 2, respectiv 14 metri la aticul etajului 3 retras

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri i - se menține conform PUG

POT maxim = conform PUG

CUT maxim = conform PUG

RH max = conform PUG

Vspt - zonă verde pentru sport și agrement

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+1

ELABORATOR PUZ

ȘEF PROIECT

urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

agora

BENEFICIAR

SPEED RENT IMOBILIARE SRL

DENUMIRE PROIECT

MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

AMPLASAMENT

STRADA ANTON PANN NR 10, BAJA MARE, MARAMUREȘ

TITLU PLANȘĂ

SECȚIUNI TRANSVERSALE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 7	-

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

VOLUMUL II REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Amplasamentul: **Strada Anton Pann nr 10, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Speed Rent Imobiliare SRL**

Nr contract: **313/19.08.2021**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

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

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante	8
CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi	24
CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuirii	38
L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri	52
L3m - subzonă a locuințelor colective mici existente	54
Vspt - zonă verde pentru sport și agrement	65
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	75

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 pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, 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 pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, 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 pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, 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 pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** au stat, în principal:

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

- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal pentru modelare ansamblu rezidențial - locuire colectivă și funcțiuni conexe, Municipiul Baia**

Mare cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate nr 32/03.09.2020.

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

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Avizul de Oportunitate nr 5/2021 și include terenurile aflate în proprietatea privată a Speed Rent imobiliare SRL - terenurile cu nr cadastral (la momentul elaborării documentației PUZ): 125418, 128145, 128328, 125651. Alături de acestea se regăsesc și terenurile aflate în domeniul public aferente străzilor Anton Pann și Atleților.

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

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

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

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

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

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

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

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 6 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante

POT max = 60%

CUT max = 2,64 mp ADC/mp teren

RH max = D+P+4+5R către UTR CC2-L4b și CC2a, respectiv D+P+5+6R către strada Luminișului

H max = 21 m la aticul etajului 4, respectiv 24 m la aticul etajului 5 și 5 retras, respectiv 27 m la aticul etajului 6 retras

CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi

POT max = 40%

CUT max = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+3+4R

H max = 14 m la aticul etajului 3, respectiv 17 m la aticul etajului 4 retras

CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuiri

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+2

H max = 14 m

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

POT maxim = conform PUG Municipiul Baia Mare

CUT maxim = conform PUG Municipiul Baia Mare

RH max = conform PUG Municipiul Baia Mare

L3m - subzonă a locuințelor colective mici existente

POT max = 35%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

RH max = P+2+3R

H max = 11 m la aticul etajului 2, respectiv 14 m la aticul etajului 3 retras

Vspt - zonă verde pentru sport și agrement

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

RH max = P+1

H max = 10 m



Schema UTR-urilor propuse la nivelul zonei de studiu PUZ

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante

Reprezintă subzona care înglobează lotul 1. Aceasta are la bază indicatorii UTR CC2 propuși prin PUG pentru zona care a generat PUZ căreia i s-au completat aspecte specifice zonei de locuințe colective L5, pentru o corelare cu zona de blocuri din est. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea colectivă.

Înălțimea construcțiilor va descrește dinspre strada Luminișului către nord, pentru a asigura, împreună cu subzonele propuse la nord, o tranziție a înălțimii volumetriilor de la înalt la strada Luminișului (D+P+5+6R) la o înălțime redusă (P - P+1) în zona locuințelor individuale dinspre strada Horea.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- parcaje auto;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- 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.;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;



exemple de tratare a fațadelor parcărilor vizibile din circulațiile publice

Sunt admise cu condiția (1) localizării exclusiv în parterul orientat către strada Luminișului cu acces separat de cel al locuințelor, (2) asigurării necesarului de locuri de parcare fiecărei funcțiuni separat de cel pentru locuințe, (3) funcționării după un orar între orele 8:00 - 22:00 și (4) fără perturbarea activității de locuire următoarele:

- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- 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 medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- funcțiuni culturale precum sală de spectacole, mic muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru de conferințe, club.
- funcțiuni de loisir și sport în spații interioare închise;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

Obiectul reglementării îl constituie lotul propus nr 1 cu suprafața rezultată în urma realizării circulațiilor publice de aproximativ 14725 mp. Reglementările UTR-ului CC2-L5 se vor aplica la suprafața integrală, indiferent de modul de configurare al acesteia în urma unor operațiuni cadastrale ulterioare. Prin urmare, aspectele referitoare la poziționarea față de edificabilul UTR-ului CC2-L5, suprafața minimă de spațiu verde, regim de înălțime, POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață a UTR-ului CC2-L5 (lotul nr 1).

Este admisă dezmembrarea lotului nr 1 în loturi mai mici cu condiția ca suprafața rezultată în vederea edificării să nu fie mai mică de 1500 mp, cu o deschidere minimă către o circulație carosabilă de 30 metri și să aibă acces la o stradă publică în mod direct sau prin intermediul unei servituți de trecere legal înscrisă în cartea funciară, cu o lățime minimă de 4 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către strada Luminișului se constituie ca aliniament. **Față de aliniamentul de la strada Luminișului se va respecta o retragere minimă de 11 metri.**

Limita către Liceul Teoretic Németh László se constituie ca aliniament. **Față de aliniamentul către Liceul Teoretic Németh László se va respecta o retragere minimă de 14,5 metri.**

Limita către tronsonul străzii Anton Pann nou propus se constituie ca aliniament. **Se admite amplasarea pe aliniamentul nou propus al străzii Anton Pann.**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parări la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie

ocupări temporare ale pietonalului cu mobilier specific activității de alimentație publică, iar în cazul acoperirii aceasta să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc.

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

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

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

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

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

Limitele de proprietate cuprinse între strada Anton Pann și incinta Liceului Teoretic Németh László se vor considera limite posterioare.

Față de limitele de proprietate ale parcelei cu nr cadastral 125651 - Restaurantul "Clubul Campionilor", care se constituie ca limite posterioare se vor respecta retrageri minime de 8,5 metri.

Față de limitele de proprietate ale lotului nr 4 se va respecta o retragere minimă de 17,5 metri.

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

În cazul unor lotizări ulterioare care generează noi limite laterale și posterioare, regula privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare care se va aplica clădirilor construite în regim izolat, va fi respectarea unei distanțe față de aceste limite, **egală cu cel puțin 1/3 din înălțimea la cornișă a construcției** (fără a lua în calcul etajele retrase din planul fațadei). Se admite cuplarea/înșiruirea construcțiilor doar între corpuri cu regim de înălțime Parter, cu obligativitatea ca restul construcției (dacă are un regim de înălțimea mai mare de Parter) să se retragă față de limitele laterale și posterioare cu cel puțin 1/3 din înălțimea la cornișă a construcției (fără a lua în calcul etajele retrase din planul fațadei). I de

Urbanism FAZA - PUZ - 2022

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate, cuplate și înșiruite. În situația unor construcții realizate în regim cuplat / înșiruit, aceasta se va permite doar la nivelul subsolurilor, demisolurilor și parterurilor. Între corpurile construcțiilor situate la nivelurile deasupra parterului se va respecta o distanță similară construcțiilor izolate.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea fațadei celei mai înalte măsurată de la nivelul cota de călcare a terenului amenajat dintre cele două fațade și până la atic, în cazul fațadelor care prezintă ferestre ale camerelor de locuit. În cazul fațadelor care nu prezintă ferestre ale camerelor de locuit se admite o distanță minimă între fațade egală cu jumătate din înălțimea fațadei celei mai înalte.

Este admisă o distanță de minim 5 metri între nivelurile parter a două construcții izolate, cu condiția ca etajele superioare parterului să fie distanțate conform regulii de distanțare de 2/3 din înălțimea fațadei celei mai înalte măsurată de la nivelul cota de călcare a terenului amenajat dintre cele două fațade și până la atic, în cazul fațadelor care prezintă ferestre ale camerelor de locuit.

În nicio situație nu se admite o distanță între fațadele a două construcții de pe aceeași parcelă mai mică de 5 metri. **În toate situațiile, se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 5 metri până în dreptul

joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutateii autospecialelor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospecialei de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului P 118-99 de siguranță la foc a construcțiilor.

Arterele carosabile realizate în interiorul UTR CC2-L5 vor avea un gabarit minim de 5,5 metri în cazul circulațiilor cu sens unic, respectiv minim 6 metri în cazul circulațiilor carosabile cu dublu sens.

Trotuarele pietonale vor avea lățimi minime de 3 metri de-a lungul fațadelor construcțiilor către strada Luminișului și către incinta Liceului Teoretic Németh László, respectiv minim 2,5 metri de-a lungul fațadelor nordice, orientate către lotul 4, respectiv către restaurantul "Clubul Campionilor".

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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

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

În vederea asigurării unei tranziții a înălțimii între zona străzii Luminiișului și zona locuințelor individuale din UTR L3 (conform PUG Municipiul Baia Mare) se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime D+P+5+6R în proximitatea străzii Luminiișului** și maxim **D+P+4+5R către UTR-urile L3m și CC2**.

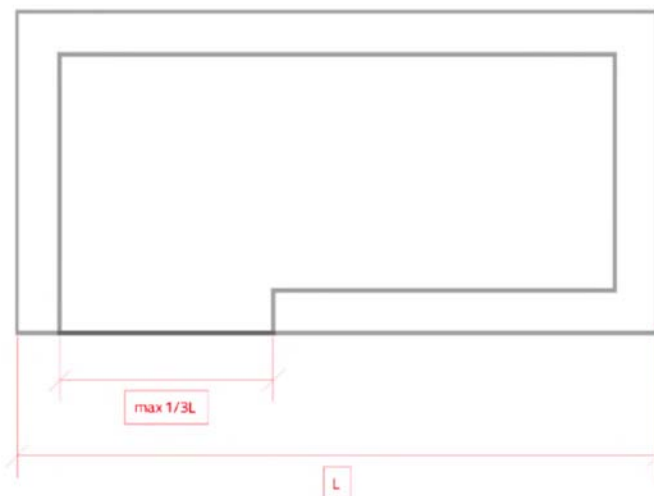
În cazul regimului maxim de înălțime D+P+5+6R localizat către strada Luminiișului, înălțimea maximă admisă acestuia va fi 24 metri la aticul etajului 5, respectiv 27 metri la aticul etajului 6 retras. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P+4+5R, respectiv D+P+5+6R care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Mezaninul nu va fi asimilat unui nivel curent suplimentar, ci parterului, și i se vor admite alte destinații decât locuirea, cu condiția încadrării în indicatorul urbanistic CUT maxim admis. Se admite construirea mezaninului doar în corpurilor construite cu o fațadă expusă către strada Luminiișului.

Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un etaj curent cu înălțimea de 3 metri, a unui demisol situat la 1,5 metri față de CTA, a unui parter+mezanin cu înălțimea de 3+3 metri și un atic de 1,5 metri. Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. **Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.**

În cazul regimului maxim de înălțime D+P+4+5R localizat către UTR-urile CC2a și L3m, înălțimea maximă admisă acestuia va fi 24 metri la aticul etajului 5, respectiv 21 metri la aticul etajului 4 retras. 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 D+P+4+5R care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un etaj curent cu înălțimea de 3 metri, a unui demisol situat la 1,5 metri față de CTA, a unui parter cu înălțimea de 3 metri și un atic de 1,5 metri. Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. **Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.**

Retragerea ultimului nivel maxim admis se va face cu **minim 2 metri față de toate fațadele construcției**. Se admite ca maxim 1/3 din lungimea unei fațade retrase să fie realizată neretras pentru a permite realizarea nodurilor de circulație sau a unor efecte arhitecturale mai dinamice ale fațadelor.



Exemplu de realizare a etajului retras

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic.

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

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

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

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

În situația în care construcțiile se vor realiza cu posibilitatea

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă. În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de

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

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



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



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente



Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

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

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe, în cazul locuințelor noi. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul

balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, în situația în care pe întreaga lungime a fațadei sunt alte funcțiuni decât locuirea, însă aceasta trebuie să nu creeze o 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.

Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 2 mp. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

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

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, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale nou propuse 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 minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

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

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

O suprafață compactă de minim 500 mp se va amenaja ca loc de joacă pentru copii. În situația în care amplasarea spațiului de joacă se va face în proximitatea unor parcuri auto se va realiza o barieră de vegetație deasă de arbuști la limita locului de joacă înspre locurile de parcare.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului CC2-L5 care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

Este permisă realizarea împrejmuirii către Liceul Teoretic Németh László. De asemenea, este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu către interiorul proprietății.

În situația în care pe terenul actualului restaurant "Clubul Campionilor" este edificată o construcție pe limita de proprietate, nu este necesară realizarea împrejmuirii. În caz contrar, este permisă realizarea împrejmuirii către restaurantul "Clubul Campionilor". În această situație, împrejmuirea se va realiza din materiale care permit vizibilitatea și nu vor depăși 2 metri înălțime, din care maxim 80 centimetri soclu opac la bază. De asemenea, este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interior. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza supateran, se vor împrejmuia din condiții de siguranță. Împrejmuirile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des, pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, și soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 60%

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

CUT maxim = 2,64 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

CC2-L4a - subzonă a centrelor de cartier conținând locuințe colective mici propuse pentru dezvoltări noi

Reprezintă subzona care înglobează lotul nr 2. Subzona este destinată locuirii colective cu un regim mic de înălțime. Înălțimea redusă a volumelor de locuințe colective, coroborată cu localizarea între zona locuințelor individuale din UTR L3 și zona locuințelor colective medii din UTR CC2-L5 facilitează o mediere între cele două din punct de vedere al componentei spațial-volumetrică.

Amplasarea parcelei în zona unei intersecții de străzi (Anton Pann cu varianta pe direcția est-vest a acesteia) face ca distanța până la locuințele învecinate să fie mai mare decât în cazul unei vecinătăți directe, motiv pentru care s-a admis un regim de înălțime P+3+4R.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- parcaje auto.
- Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite și acoperite, spații de joacă pentru copii, țărcuri pentru animale de companie;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- 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.;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;



exemple de tratare a fațadelor parcarilor vizibile din circulațiile publice

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- 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)

Obiectul reglementării îl constituie loturile propuse nr 2 cu suprafețele rezultate în urma realizării circulațiilor publice de aproximativ 2270 mp. Reglementările subzonei CC2-L4a se vor aplica la suprafața integrală, indiferent de modul de configurare al parcelelor în urma unor operațiuni cadastrale ulterioare. Prin urmare, aspectele referitoare la poziționarea față de edificabilul UTR-ului CC2-L4a, suprafața minimă de spațiu verde, regim de înălțime, POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață a subzonei.

Este interzisă dezmembrarea lotului în loturi mai mici în vederea edificării.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Limitele către strada Anton Pann de la nord și vest se constituie ca aliniament. **Față de aliniamentul de la strada Anton Pann se va respecta o retragere minimă de 3 metri.** În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, structuri de acoperire ale accesului pietonal în scara de bloc, amenajări peisagistice etc.

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

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioare comune cu UTR Vspt se va respecta o retragere minimă de 2,5 metri. Față de limitele laterale (și posterioare) comune cu imobilul de pe strada Anton Pann nr 5 afla la est se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

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

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate, cuplate și înșiruite.

Între două construcții izolate de pe aceeași parcelă se va respecta o retragere minimă egală cu 2/3 din înălțimea fațadei celei mai înalte măsurată de la nivelul cotei de călcare a terenului amenajat dintre cele două fațade și până la atic, în cazul fațadelor care prezintă ferestre ale camerelor de locuit. În cazul fațadelor care nu prezintă ferestre ale camerelor de locuit se admite o distanță minimă între fațade egală cu jumătate din înălțimea fațadei celei mai înalte.

Nu se admite o distanță între fațadele a două construcții izolate de pe aceeași parcelă mai mică de 5 metri. În toate situațiile, se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct. Accesul principal al parcelei va fi realizat din strada Anton Pann, pe latura nordică a lotului nr 4. Se admite și realizarea unui acces carosabil pe latura sudică comună cu lotul nr 3 (UTR Vspt).

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

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea 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.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

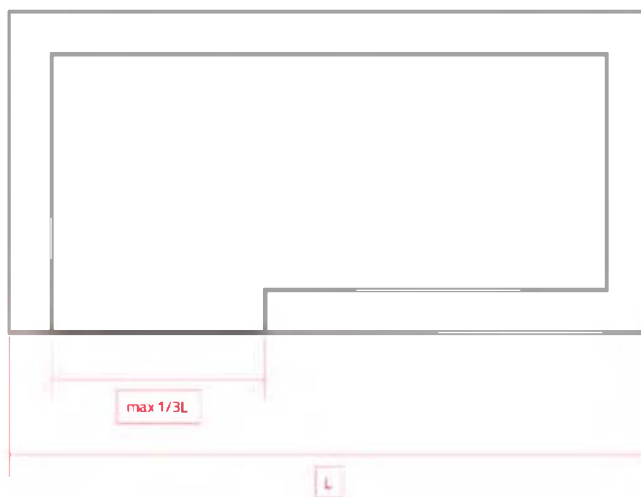
Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă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

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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

Amplasarea parcelei în zona unei intersecții de străzi face ca distanța până la locuințele învecinate să fie mai mare decât în cazul vecinătăți directe, motiv pentru care s-a admis un regim maxim de înălțime P+3+4R. **Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime va fi 14 metri mășurați de la cota de călcare în dreptul accesului în construcție și până la aticul etajului 3, respectiv 17 metri mășurați până la cota aticului etajului 4 retras. 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+3+4R care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.**

Retragerea ultimului nivel maxim admis se va face cu **minim 2 metri față de toate fațadele construcției**. Se admite ca maxim 1/3 din lungimea unei fațade retrase a etajului 4 să fie realizată neretras pentru a permite realizarea nodurilor de circulație sau a unor efecte arhitecturale mai dinamice ale fațadelor.



Exemplu de realizare a etajului retras

Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un etaj curent cu înălțimea de 3 metri, a unei fundații de 0,5 metri față de CTA și un atic de 1,5 metri. Nu se impune edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. **Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.**

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic.

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

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

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

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



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



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAI A MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

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

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

În cazul 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.

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, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

Este obligatorie materializarea împrejmuirii către imobilul de locuire individuală de la est (str. Anton Pann nr 5). Înălțimea împrejmuirii va fi cuprinsă între 2 și 2,5 metri și va fi realizată din materiale opace. Este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interiorul lotului nr 2.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmuir din condiții de siguranță. Împrejmuirile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, iar soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 40%

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

CUT maxim = 1,8 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuirii

Cuprinde terenul pe care se află restaurantul "Clubul Campionilor". Aceasta are la bază indicatori ai UTR CC2 propuși prin PUG Municipiul Baia Mare care permit funcționarea Restaurantului "Clubul Campionilor" funcțiuni conform situației actuale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe individuale cu condiția ca acestea să fie funcțiunea secundară a imobilului - să ocupe mai puțin de 50% din suprafața construită desfășurată a imobilului;
- locuințe colective cu condiția ca în parterul imobilului să fie localizate funcțiuni destinate publicului, cu acces pietonal separat de cel pentru locuințe și să funcționeze după un orar între orele 8:00 - 22:00;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Obiectul reglementării îl reprezintă terenul pe care se află restaurantul "Clubul Campionilor" - nr cadastral 125651. În vederea edificării suprafața minimă a parcelei va fi cea a lotului cu nr cadastral 125651 la momentul elaborării prezentului Regulament - 544 mp. În același timp, parcela trebuie să dispună de un acces carosabil la o stradă publică în mod direct sau prin intermediul unei servituți de trecere legal înscrisă în cartea funciară, cu o lățime minimă de 4 metri.

Construcția existentă se menține și continuă să funcționeze până la solicitarea unei Autorizații de Construire/Desființare. În această situație, intențiile de intervenție vor trebui să respecte prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limita către strada Anton Pann se constituie ca aliniament. **Față de aliniamentul de la strada Anton Pann se va respecta o retragere minimă de 3 metri.**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, terase ale spațiilor de alimentație publică cu condiția ca acestea să fie 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.

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

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

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

Este admisă amplasarea pe limitele de proprietate comune cu lotul propus nr 1 având în vedere faptul că acestea se află în suprafață non-aedificandi, în afara edificabilului - circulații/spații verzi asimilabile aliniamentului. Se admite realizarea unor fațade cu ferestre pe limitele de proprietate comune cu lotul propus nr 1 (UTR CC2-L5) cu condiția obținerii în prealabilă a acordului proprietarului terenului.

Față de limitele de proprietate laterale și posterioare comune cu lotul nr cadastral 125623 (Imobil Str. Anton Pann nr 8 bis) se va respecta o retragere minimă de 3 metri în cazul unui regim de înălțime P+1, respectiv 4,5 metri în cazul unui regim de înălțime P+2.

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

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

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

Nu sunt admise mai multe construcții principale pe lot.

Între construcția principală și alte anexe tehnice sau alte construcții secundare se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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

În vederea asigurării unei tranziții a înălțimii între zona străzii Luminișului și zona locuințelor individuale din UTR L3 (conform PUG Municipiul Baia Mare) se admite realizarea unui **regim maxim de înălțime P+2**.

Înălțimea maximă aferentă regimului de înălțime este de 14 metri.

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic/streașină. 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+2 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă de 14 metri.

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

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

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

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAI A MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

NCS: S 0500-N	NCS: S 1000-N	NCS: S 1500-N	NCS: 2203-Y41R
NCS: S 0507-G40Y	NCS: 1811-Y01R	NCS: S 1015-G60Y	NCS: S 1515-G40Y
NCS: 0606-Y41R	NCS: 0809-Y32R	NCS: S 1515-Y10R	NCS: S 2020-Y
NCS: S 0507-Y	NCS: S 1010-Y	NCS: S 0520-Y	NCS: 2422-Y06R
NCS: S 0510-Y10R	NCS: 1212-Y31R	NCS: 1216-Y17R	NCS: 2112-Y27R

Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

Este permisă realizarea unor pereți murali către limitele de proprietate comune cu UTR CC2-L5 cu condiția aprobării soluției grafice în cadrul Comisiei de Estetică Urbană/Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

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

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

Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, în situația în care pe întreaga lungime a fațadei sunt alte funcțiuni decât locuirea, însă aceasta trebuie să nu creeze o 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.

Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 2 mp. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața parcelei, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În situația unei amplasări a construcției retrase față de limitele de proprietate comună cu lotul nr 1 și lotul nr 4 (UTR CC2-L5 și UTR L3m) se va admite realizarea unei împrejurimi la limita de proprietate. Este permisă dublarea împrejurimii cu gard viu către interiorul lotului. În această situație împrejurirea se va realiza din materiale care permit vizibilitatea și nu vor depăși 2 metri înălțime, din care maxim 80 centimetri soclu opac la bază. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);

Către limita de proprietate comună cu imobilul Strada Anton Pann nr 8 bis (nr cadastral 125623) se va realiza o împrejurire opacă cu înălțimea cuprinsă între 2 și 2,5 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 60%

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

CUT maxim = 1,8 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

conform PUG Municipiul Baia Mare

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

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

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

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

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

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

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Se mențin reglementările conform PUG Municipiul Baia Mare

L3m - subzonă a locuințelor colective mici existente

Reprezintă subzona care înglobează lotul nr 4 integrând un ansamblu de locuințe colective regim P+2 edificat la momentul realizării prezentului PUZ. Înălțimea redusă a volumelor de locuințe colective, coroborată cu localizarea între zona locuințelor individuale din UTR L3 și zona locuințelor colective medii din UTR CC2-L5 facilitează o mediere între cele două din punct de vedere al componentei spațial-volumetrică.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- parcaje auto.
- Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.
- Stații de încărcare electrică cu condiția ca acestea să nu fie destinate și utilizării ca parcare de reședință;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- 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)

Obiectul reglementării îl constituie lotul 4 cu suprafețele rezultate în urma realizării circulațiilor publice de 3547 mp. Reglementările subzonei L3m se va aplica la suprafața integrală, indiferent de modul de configurare al parcelei în urma unor operațiuni cadastrale ulterioare. Prin urmare, aspectele referitoare la poziționarea față de edificabilul UTR-ului L3m, suprafața minimă de spațiu verde, regim de înălțime, POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață a subzonei L3m.

Nu este admisă dezmembrarea parcelei nr 4 propusă în loturi mai mici în vedere edificării ulterioare a acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele către incinta Liceului Teoretic Németh László se constituie ca aliniament, acesta fiind parte din domeniul public. **Față de aliniamentul dinspre incinta Liceului Teoretic Németh László se va respecta o retragere minimă de 5 metri.**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcuri la sol, structuri de acoperire ale accesului pietonal în scara de bloc, amenajări peisagistice etc.

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioare comune cu imobilul situat la vest, Strada Căprioarei nr 5, se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

Față de limitele laterale și posterioare ale imobilelor situate la nord - Anton Pann nr 8, 6B, terenul cu funcțiunea de parcare a Municipiului Baia Mare, Atleților nr 5 și nr 5A, se va respecta o retragere minimă de 16 metri.

Față de limita comună cu imobilele de la strada Anton Pann nr 8 și 10 se va respecta o retragere minimă de 6 metri.

Față de limita comună cu lotul propus nr 1 se va respecta o retragere minimă de 2 metri.

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

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă a unor extinderi viitoare se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

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

Pe parcelă sunt edificate construcții în regim cuplat și înșiruit - 4 corpuri alipite. În eventualitatea unor intervenții constructive ulterioare acestea se vor constitui exclusiv ca extinderi ale corpurilor edificate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se va păstra accesul carosabil relizat din strada Atleților cu un gabarit minim de 5 metri. Se va admite realizarea unui acces nou cu un gabarit de 6 metri în colțul sud-estic al parcelei, pe lângă restaurantul Clubul Campionilor. Acesta se va constitui ca servitute de trecere înscrisă în cartea funciară a corpului cadastral care va cuprinde circulația interioară a lotului nr 1.

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.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Regimul maxim de înălțime admis este P+2+3R. Înălțimea maximă admisă va fi de 14 metri. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Retragerea etajului 3 se va face cu cel puțin 2 metri față de laturile nordică și sudică ale construcțiilor. Suplimentar, se pot realiza retrageri și pe celelalte laturi ale construcțiilor.

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



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



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAI A MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

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

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

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, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie materializarea împrejmuirii către imobilele de locuire individuală de la est, nord și vest și față de incinta Liceului Teoretic Németh László. Înălțimea împrejmuirii va fi cuprinsă între 2 și 2,5 metri și va fi realizată din materiale opace. Este permisă dublarea împrejmuirii cu gard viu la interior lotului nr 4.

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirii pe limita comună de proprietate cu lotul nr 1. Se recomandă delimitarea cu arbuști și plantații de aliniament.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmuir din condiții de siguranță. Împrejmuirile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, iar soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 35%

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

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

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

CUT maxim = 1,2 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

Vspt - zonă verde pentru sport și agrement

Unitatea cuprinde lotul propus nr 3 și a fost propusă pentru a asigura dezvoltarea unor facilități sportive care să deservească atât viitorii rezidenți, dar și locuitorii învecinați sau vizitatorii. În cadrul UTR-ului au fost detaliați indicatorii de construire pentru a permite posibilitatea realizării unui teren de sport acoperit sau sală închisă.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- terenuri și facilități sportive;
- spații pentru practicarea sportului la interior (sală de sport, balon acoperit etc.)
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate;
- spațiu de joacă pentru copii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Obiectul reglementării îl constituie lotul propus nr 3 cu suprafețele rezultate în urma realizării circulațiilor publice de aproximativ 2290 mp. Reglementările se vor aplica la suprafața integrală, indiferent de modul de configurare al parcelei în urma unor operațiuni cadastrale ulterioare. Prin urmare, aspectele referitoare la poziționarea față edificabilul UTR-ului Vspt, suprafața minimă de spațiu verde, regim de înălțime, POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață a UTR Vspt.

Este admisă dezmembrarea loturilor în loturi mai mici cu condiția ca suprafața rezultată în vederea edificării să nu fie mai mică de 1000 mp și să aibă deschidere la o stradă publică în mod direct sau prin

intermediul unei servituți de trecere legal înscrisă în cartea funciară, cu o lățime minimă de 4 metri., iar raportul laturilor loturilor rezultante să nu fie mai mare de 1/3.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele către strada Anton Pann de la sud-vest și cele de la sud (către locuințele colective) și est (către cimitirul municipal) se constituie ca aliniamente. **Față de aliniamentele estic și sudic se va respecta o retragere minimă de 3 metri.**

Față de aliniamentul de la strada Anton Pann nu se impune o retragere propriu zisă, ci retragerea va fi determinată de continuarea direcției limitelor de proprietate dinspre nord și sud ale terenului care a generat PUZ.

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

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioare comune cu CC2-L4a se va respecta o retragere minimă de 11 metri.

Față de limitele laterale și posterioare comune cu imobilul de pe strada Anton Pann nr 5 afla la est se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

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

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

Între două construcții izolate de pe aceeași parcelă se va respecta o retragere minimă egală cu 1/3 din înălțimea fațadei celei mai înalte măsurată de la nivelul cota de călcare a terenului amenajat dintre cele două fațade și până la atic/cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri. În toate situațiile, se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Regimul maxim de înălțime admis va fi P+1. Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime va fi 10 metri. Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cota cea mai înaltă a acesteia, tangentă cu clădirea și până la atic. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 determina de structura constructivă a construcției (hală, balon etc).

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

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

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

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.



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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODELARE ZONĂ PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE,
MUNICIPIUL BAI A MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Anexa 5 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente



Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori de bază/fond



Anexa 6 la Regulamentul de Cromatică Urbană - culori pentru accente

NOTĂ:

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

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

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a altor echipamente. Acestea vor putea fi amplasate doar în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor sau li se va acorda o atenție specială pentru integrarea în aspectul exterior al construcției.

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

rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

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

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

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

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției pe care o deservește.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie materializarea împrejurii către imobilul de locuire individuală de la nord. Înălțimea împrejurii va fi cuprinsă între 2 și 2,5 metri și va fi realizată din materiale opace. Este permisă dublarea împrejurii cu gard viu la interiorul zonei Vspt.

Se recomandă realizarea unei împrejurii către limitele estică (cimitirul municipal) și sudică (locuințe colective existente din UTR L5) din materiale și finisaje care permit vizibilitatea (gard metalic, grilaje metalice sau din lemn etc.) și dublarea acestora cu elemente de gard viu către interior. Către strada Anton Pann împrejurirea se va realiza pe limita edificabilului maxim admis și va fi realizată din materiale similare împrejurii realizate pe limitele estică și sudică. Este interzisă utilizarea materialelor plastice

sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

În cazul terenurilor de sport exterioare se va realiza o asigurare a vecinătăților împotriva riscului de impact accidental cu articole sportive cu plase cu înălțimea minimă de 4 metri amplasate pe toate laturile terenului de sport.

Construcțiile tehnico-edilitare (post transformare, stație de pompare etc.), în situația în care se vor realiza suprateran, se vor împrejmuir din condiții de siguranță. Împrejmuirile se vor dubla către exterior cu plantație de arbuști cu foliaj des pentru a izola vizual echipamentul de spațiul public.

În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcarilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și circulația publică, iar soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT maxim = 40%

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

Se va respecta un Grad de Ocupare (GO) de maxim 60% din suprafața parcelei

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se

iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

CUT maxim = 0,8 mp adc/mp teren

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

La nivelul PUZ, se regăesc 6 UTR-uri:



Schema UTR-urilor propuse la nivelul zonei de studiu PUZ

Unități Teritoriale de Referință propuse

	POT	CUT	RH max	H max
CC2-L5 - subzonă a centrelor de cartier cu locuințe colective predominante	60%	2,64 mp adc/mp teren	D+P+4+5 R - D+P+5+6R	21 m/ 24 m - 24 m/ 27 m
CC2-L4a - subzonă a locuințelor colective de tranziție între locuințe individuale și locuințe colective medii	40%	1,8 mp adc/mp teren	P+3+4R	14 m/ 17 m
L3m - subzonă a locuințelor colective de tranziție între locuințe individuale și locuințe colective medii	40%	1,4 mp adc/mp teren	P+2+3R	11 m/ 14 m
L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri - conf. PUG Mun. Baia Mare	30% / 35% conf. PUG Mun. Baia Mare	0,6 - 0,9 mp ADC/mp teren - conf. PUG Mun. Baia Mare	P+2 - conf. PUG Mun. Baia Mare	-
CC2a - subzona centrelor de cartier cu dotări conexe locuirii	60%	1,8 mp adc/mp teren	P+2	14 m
Vspt - zonă verde pentru sport și agrement	60%	1,2 mp adc/mp teren	P+1	10 m

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea