HCL 21/2020

MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF
DIRECŢIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr. 17483/15.05.2020

Ca urmare a cererii adresate de **SC CHILIA SRL**, cu sediul în Baia Mare, strada Bazaltului nr. 7A, cod poştal 437225, înregistrată la nr. 2400 din 22.01.2020, a referatului Arhitectului Şef nr. 17483/15.05.2020 şi în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 12 din **15.05.2020**

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Minerilor nr. 13-15, identificat prin numărul cadastral 103484,

Iniţiator:
SC CHILIA SRL

Elaborator:
SC AGORAPOLIS SRL

Urbanist cu drept de semnătură:
Urb. Mihaela Puşnava

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.:
Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, zona extra muros, pe malul nordic al râului Săsar fiind delimitat de strada Băii, strada Victoriei la sud, strada Minerilor la sud, strada Câmpul Tineretului la nord şi strada Fierăstrăului la est. Zona studiată se află parţial în proprietatea iniţiatorilor fiind identificată prin C.F. nr. 103484, nr. cad. 103484 şi parţial în proprietatea Municipiului Baia Mare, respectiv în proprietatea privată a unor persoane fizice şi juridice conform planului de situaţie, anexă la prezentul aviz.

- Suprafaţa totală a zonei studiate este de 71628mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, în UTR - CP1c- Subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configuraţia ţesutului urban tradiţional, formată din clădiri cu puţine niveluri (P - P+1), dispuse pe aliniament, izolat sau grupat; I, , UTR - CP2 - Subzona centrală adiacentă nucleului istoric, situată de-a lungul malurilor râului Săsar, UTR - CA5-Subzona centrală cu clădiri de înălţime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat şi cerinte speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraş dinspre aria colinară;

Imobilul care generează PUZ se află în zona centrală a Municipiului Baia Mare, extra muros la nord de râul Săsar, conex Centrului Istoric, constituită începând cu secolul 18, când orașul se dezvoltă extramuros.
In prezent amplasamentul este o zonă de tranziție între centrul vechi și centrul nou (constituit în anii 60-70).

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
La nivelul PUZ, se propune reglementarea zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

- **ZCL1** – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, de tranziție către zona de parc
- **ZCM1** – subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

ZCL1 – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, cu regim de înălțime maxim P+2+M și clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat, de tranziție către zona de parc.

Indicatori propuși:
- POT maxim - 45%
- CUT maxim - 1.3
- H max cornișă - 12m cu posibilitatea realizării unei mansarde peste această înălțime.
- RH max = D+P+2+M

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
UTILIZĂRI ADMISE
- Locuințe individuale, semi-colective și colective mici cu regim de înălțime P+2+M
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale din incintă.
- Elemente de signalistică
- Spații de colectare și preselectare a deșeurilor aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit
- acestea vor fi distanțate cu minim 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- Funcțiuni de birouri, mici servicii, sedii ale unor activități profesionale, comerț de mici dimensiuni cu condiția desfășurării activității exclusiv la parterul imobilului.
- Alimentație publică cu condiția utilizării exclusive a parterului construcției pentru activitățile publice.

- Spaţii de joacă pentru copii dacă prin desfăşurarea activităţii nu sunt generate fluxuri importante de autovehicule sau de persoane şi nu este perturbată activitatea de locuire.
- Activităţi hoteliere de mici dimensiuni sau pensiuni cu condiţia asigurării spaţiilor de parcare necesare în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice, iar fluxurile de clienţi să nu afecteze activitatea principală de locuire. De asemenea, acestea trebule să ofere o calitate a serviciilor medie spre ridicată având în vedere poziţionarea în cadrul oraşului.
- Spaţii închise sau semi deschise de tip foişor, chioşc, gazeboo cu condiţia ca înălţimea maximă a acestora să nu depăşească 5 metri.
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcţiunilor localizate în incintă cu condiţia ca funcţionarea acestora să nu dăuneze activităţii principale de locuire şi a vecinătăţilor prin producerea de vibraţii, zgomote, noxe, fum sau mirosuri.
- Elemente de signalistică cu condiţia obţinerii autorizaţiei din partea Comisiei de Estetică Urbană locale şi a acordului Administratorului ansamblului / Asociaţiei de locatari.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Creşterea animalelor de subzistenţă
- Categoriile de activităţi industriale, de producţie sau depozitare;
- Staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- Staţii de alimentare carburanţi;
- Echipamente de telecomunicaţii care să fie vizibile din circulaţiile publice;
- Comerţul en-gros şi spaţii de depozitare;
- Orice alte activităţi care generează noxe, vibraţii, fum, miros sau zgomot;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- NOTĂ: Activităţile existente care nu se încadrează la Articolele 1 şi 2 se pot menţine până la momentul solicitării unei autorizaţii de construire, moment în care se vor supune reglementărilor prezentului regulament.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI),

- Se consideră construibile parcelele cu suprafaţă mai mare de 350 mp şi formă regulată.
- Deschiderea minimă permisă la stradă este de 10 metri.
- Raportul între adâncimea parcelei construibile şi deschiderea la strada va fi de minim 1,5 pentru o utilizare eficientă a terenul, excepţie făcând parcelele de colţ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul reprezintă linia de separare a domeniului public de proprietatea privată.
- Construcţiile se vor orienta cu faţada principală spre strada Câmpul Tineretului şi paralel cu aceasta.
- Se va respecta o retragere faţă de aliniament similară cu retragerea celorlalte construcţii de pe acelaşi front de stradă, de 3 metri. Spaţiul dintre construcţie şi limita de proprietate se va amenaja ca grădină de faţadă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Faţă de limitele laterale, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3 metri.
- Faţă de limita posterioară, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5 metri.
- Nu este permisă realizarea calcanelor spre stradă.
- În condiţiile în care pe una dintre laturile laterale sau posterioare există un calcan este permisă alipirea la calcan pe o adâncime care să nu depăşească 15 metri măsuraţi de la alinjament.

- Anexele sau garajele vor putea fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea la limita de proprietate să nu depășească 2,2 metri, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe proprietatea învecinată.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cadrul aceleiași parcele, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare.
- Între două construcții de pe aceeași parcelă, se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil cu lățimea minimă de 4 metri dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul parcelei.
- Pentru construcțiile de locuințe nou propuse va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 523/2019 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu modificările și completările ulterioare și anume:
  - 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;

  *Apartamentul va fi asimilat oricărui spațiu cu destinația de locuire.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim permis este D+P+2.
- Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime este de 12 metri măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului doi sau placa superioară, în cazul construcțiilor terasate.
- Peste etajul al doilea este permisă construirea unui singur etaj de tip mansardă, conform reglementărilor în vigoare. De asemenea, este permisă realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea demisolului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fațadele spre strada Câmpul Tineretului se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele.
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.
- Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.
- Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă.
- 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.
- Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.
- Acestea vor fi preluate și dirijate în rețeaua pluvială pe sub circulațiile publice pentru a evita riscul producerii gheții pe timpul iernii.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se recomandă amenajarea unui spațiu verde de tipul grădină de fațadă între construcție și împrejmuirea de la stradă pentru a crea o imagine ambientală plăcută vizibilă din domeniul public.
- Se recomandă evitarea mineralizării spațiului liber mai mult decât necesarul pentru circulații pentru a permite absorbția în sol a apelor meteorice. În acest sens, spațiu verde va ocupa minim 30% din suprafața parcelei.
- Spațiile neconstruite și neocupate de spații de circulație și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri poate fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.
- Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.
- Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi realizate din materiale care pot fi opace cu înălțimi de până la 2,2 metri.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim: 1.3 ACD/mp. teren

ZCM1 - subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

Indicatori propuși:

- POT - 60%
- CUT- 1,8
- RH max = D+P+3+4R
- H max - 16 metri la cornișă, 19 metri pentru etajul retras

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Spații de joacă pentru copii interioare și exterioare;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Birouri, servicii și sedii ale unor instituții sau companii din domeniile științific, activități tehnice, proiectare, consultanță și management, servicii profesionale ș.a.;
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete;
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice;
- Spații comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală;
- Spații de alimentație publică;
- Spații de cazare în regim turistic și servicii turistice;
- Galerii de artă și spații de expoziție și alte activități culturale;

- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcţiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiţia ca funcţionarea acestora să nu dăuneze activităţii principale de loculre prin producerea de vibraţii, zgomote, noxe, fum sau mirosuri;
- Spaţii de colectare şi preselectare a deşeurilor cu o suprafaţă maximă de 9mp aferente unei funcţiuni principale localizate pe aceeaşi parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanţate cu minim 5 metri faţă de faţadele cu ferestre ale locuinţelor. De asemenea, spaţiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Elemente de signalistică cu condiţia obţinerii autorizaţiei din partea Comisiei de Estetică Urbană locale şi a acordului Administratorului ansamblului / Asociaţiei de locatari.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Categoriile de activităţi industriale, de producţie sau depozitare;
- Staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- Staţii de alimentare carburanţi;
- Echipamente de telecomunicaţii vizibile din stradă;
- depozitare comercială en-gros, comerţ en-gros;
- Orice alte activităţi care generează noxe, vibraţii, fum, miros sau zgomot.

<u>CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</u>

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- În vederea aplicării regulamentului prezentului PUZ, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiţii:
- Deschiderea la stradă să fie de minim 25 metri şi suprafaţa minimă de 1000 mp, pentru construcţiile propuse cu regim de înălţime P+3+4R;
- Deschiderea la stradă să fie de minim 20 metri şi suprafaţa minimă de 600 mp, pentru construcţiile propuse cu regim de înălţime P+2+3R/P+3;
  În cazul parcelelor care nu respectă condiţiile de mai sus se vor aplica prevederile PUG aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 şi 637/2018.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- În cazul parcelelor cu deschidere la străzile Minerilor şi Victoriei, amplasarea construcţiilor se va realiza pe aliniament.
- Este permisă amplasarea retrasă faţă de aliniamentul existent al străzilor Minerilor sau Victoriei doar cu condiţia realizării unui studiu de amplasament avizat de Comisia Tehnică de Arhitectură şi Urbanism a Municipiului Baia Mare.
- În cazul parcelelor cu aliniamente la alte străzi, nu se impune amplasarea pe aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Faţă de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 3 metri cu condiţia asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare faţă de construcţiile de locuinţe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenţii. În cazul în care este necesară o distanţă mai mare de 3 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanţă va fi considerată distanţa minimă.
- Faţă de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri sau retragerea necesară asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare faţă de construcţiile de locuinţe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenţii. În cazul în care este necesară o distanţă mai mare de 5 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanţă va fi considerată distanţa minimă.
- Sunt permise construcţiile realizate în regim izolat sau cuplat. În cazul construcţiilor amplasate pe limitele de proprietate este obligatorie obţinerea acordului notarial al vecinilor faţă de care se realizează alipirea.

- Este permisă amplasarea cabinelor de portar și a rampelor de acces în parcarea subterană la mai puțin de 3 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cadrul parcelei, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare. În același timp se recomandă valorificarea perspectivei asupra formațiunilor colinare dinspre nord.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Ieșirile din parcările subterane 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 fluență.
- Se va asigura un acces carosabil de minim 4 metri în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate.
- Pentru accesurile pietonale în fronturile amplasate pe aliniament se vor realiza intrânduri în interiorul parcelei, iar eventualele trepte necesare accesării parterului sau casei scării se vor realiza în interiorul parcelei. Nu este permisă realizarea treptelor pe domeniul public.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni admise.
- Pentru staționarea în vederea colectării deșeurilor sau în vederea aprovizionării unităților comerciale sau de alimentație publică va fi prevăzut un spațiu de parcare special, în afara circulațiilor publice, pentru a nu incomoda traficul existent.
- Pentru funcțiunea de locuire se va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 523/2019 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare",:
  - 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 conexe locuirii vor fi prevăzute spații de parcare în conformitatea cu regulamentele în vigoare.
- În interiorul parcelei/proprietății se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau trotuare pietonale.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+3+4R. Etajul 4 se va retrage obligatoriu atât față de aliniament, cât și față de limitele laterale ale parcelei. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m. Peste etajul al treilea este posibilă realizarea unui singur etaj cu înălțimea maximă de 4 metri retras față de planul fațadei de la stradă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea etajului retras. Înălțimea maximă admisă în cazul construcției cu etaj retras măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului retras fiind de 19 m.
- În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+2+3R sau D+P+3, în funcție de vecinătăți. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m.

- În cazul parcelelor de colţ cu suprafaţa mai mare de 1000 mp situate la intersecţia a cel puţin două artere de circulaţie principale la nivelul oraşului, se acceptă realizarea unui regim de înălţime maxim P+4+5R.
- Este permisă realizarea unui parter comercial înalt. Sunt permise mansardarea şi realizarea demisolurilor cu condiţia respectării condiţiilor referitoare la înălţime şi a normelor în vigoare referitoare la clasificarea mansardei şi a demisolului.
- În cadrul parcelelor care nu respectă condiţiile de suprafaţă sau deschidere la stradă de mai sus se aplică regimul de înălţime aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 şi 637/2018 .

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Faţadele spre stradă se vor trata ca faţade principale şi nu sunt permise calcanele. Faţadele propuse către râul Săsar se vor trata ca faţade principale.
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută şi se vor evita pastişele arhitecturale.
- Propunerile de conformare volumetrică şi finisare a faţadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare".
- Este strict interzisă amplasarea în planul faţadelor principale a aparatelor de aer condiţionat, a antenelor satelit sau a altor instalaţii de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în faţadă sau pe terasă, în cazul în care construcţia are o învelitoare de acest tip.
- Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuinţelor colective în condiţiile în care acestea nu au fost proiectate iniţial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală.
- Se recomandă montarea pe acoperişuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheaţă pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării şi căderii zăpezii şi gheţii.
- Este interzisă acoperirea construcţiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.
- În ceea ce priveşte construcţiile istorice se menţin reglementările impuse prin PUG aferente zonei CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural-urbanistice:

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete,pentru orice intervenţie asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientală, ca şi pentru amplasarea, configurarea volumetriei şi pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri şi amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relaţie cu monumentele istorice şi cu clădirile cu valoare arhitecturala şi ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri, şi în zona de co-vizibilitate.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcţiile vor fi racordate la utilităţile publice existente în zonă.
- Echipamentelor tehnice aferente reţelelor de utilităţi care nu pot fi prevăzute în interiorul construcţiilor li se va acorda o atenţie deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.
- Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor şi de pe faţade se va realiza prin sisteme conectate la reţeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulaţiile pietonale pentru a evita formarea gheţii pe timpul iernii.
- Se va evita picurarea apei produsă de aparatele de aer condiţionat pe faţadă sau direct pe sol.
- Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

2 ex. / I.M. / 15.05.2020

În cazul locu
525/1996 - 2
verde din su
minim de 30
minim 10% ·
menţionate :
Se recoman
unor specii ·
a reduce co
utilizând sp
perioadă câ
Este permis
de 1,2 metri
copacilor cu
Nivelul solu
adiacent sa
pe acestea
Se recomar
de irigare ş
mentenanţă
PREJMUIRI
Nu este obl
împrejmuire
metri va fi s
împrejmuiri
Este interzi
elementele
Soluţia de
Municipiulu
SIBILITĂŢI
OCENT MA
P.O.T. max
În cazul pa
două arter
maxim de
EFICIENT
Pentru par
mp, C.U.T.
Pentru par
C.U.T. ma
Pentru alte
aprobat cu
Parcelelor
până la CI
In cazul pa
două arter
metri se v

In urma şedin
se avizează fa
cu următoarel

- În cazul locuirii colective, se va asigura un minim de spaţiu verde conform prevederilor HG 525/1996 - 2mp/cap de locuitor. Pentru educaţie se va respecta un minim de 15% de spaţiu verde din suprafaţa parcelei, pentru locuinţele individuale şi imobilele monument istoric, un minim de 30%, în cazul cultelor minimul este de 50% de spaţiu verde din suprafaţa parcelei şi minim 10% din suprafaţa parcelei să fie spaţiu verde în cazul altor funcţiuni decât cele menţionate anterior.
- Se recomandă realizarea de spaţii verzi compacte, pentru o întreţinere mai facilă şi utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condiţiile climatice similare oraşului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreţinere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.
- Este permisă plantarea de copaci în spaţii mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiţia ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- Nivelul solului spaţiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spaţiului mineralizat cu care este adiacent sau într-o manieră astfel încât să fie evitată scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea şi formarea prafului după evaporarea apei.
- Se recomandă proiectarea spaţiilor verzi cu şanţuri de preluare a apelor pluviale şi cu sisteme de irigare şi drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanţă.

ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se doreşte împrejmuirea funcţiunilor aceasta va avea înălţimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălţimi similare.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaţilor din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.
- Soluţia de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică şi a materialelor utilizate.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 60%
- În cazul parcelelor de colţ cu suprafaţa mai mare de 1000 mp situate la intersecţia a cel puţin două artere de circulaţie principale la nivelul oraşului, se acceptă încadrarea într-un POT maxim de 70%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 25 metri şi o suprafaţă minimă de 1000 mp, C.U.T. maxim admis este 1,8 ACD/mp. teren.
- Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 20 metri şi o suprafaţă minimă de 600 mp, C.U.T. maxim admis este 1,5 ACD/mp. teren.
- Pentru alte situaţii, CUT-ul maxim admis este cel aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 şi 637/2018.
- Parcelelor cu suprafaţa mai mare de 2000 mp li se permite o suplimentare a CUT cu 20%, până la CUT maxim 2,1 ACD/mp. teren.
- In cazul parcelelor de colţ cu suprafaţa mai mare de 1000 mp situate la intersecţia a cel puţin două artere de circulaţie principale la nivelul oraşului şi deschidere la stradă de minim 14 metri se vor aplica doar indicatorii POT maxim 70% şi Regim de înălţime P+4+5R.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 29.01.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii: Nu este cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1154 din 05.08.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare .

ROMÂNIA Municipiul Baia Mare Judeţul Maramureş

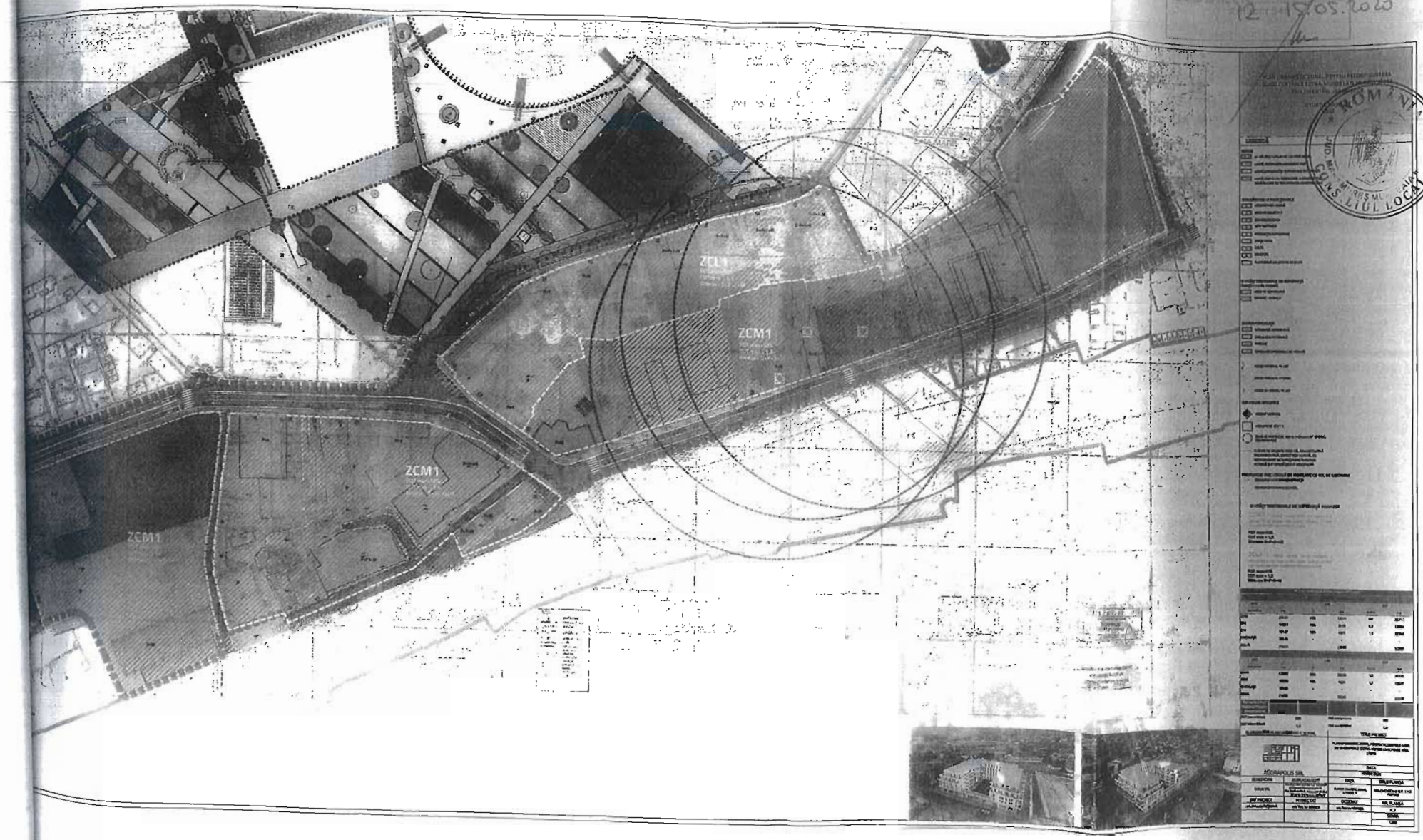
Arhitect Şef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionţe

2 ex. / I.M. / 15.05.2020

ANEXA 2 la HCL 211/2020

AVIZ TEHNIC
12 - 15/05.2020



/ 15.05.2020

la HCL 24/2020

ROMANIA JUD. MARAMUREȘ MUNICIPIUL BAIA MARE CONSILIUL LOCAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar**

Amplasamentul: **STR. MINERILOR nr 13-15, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Beneficiarul investiției: CHILIA SRL

Contract nr**: AP 155/24.07.2017**

Elaboratorul studiului: **SC AGORAPOLIS SRL**

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Mihaela L. PUȘNAVA master urbanist D 20 E

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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar** 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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar** 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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar** 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 filierei 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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General" – Indicativ GP038/99;
- 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);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- 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 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica republicata în 2011
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței.

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se va face cu respectarea Legii 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se propune reglementarea zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

ZCL1 – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, de tranziție către zona de parc

ZCM1 – subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se propune reglementare zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

ZCL1 – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, cu regim de înălțime maxim P+2+M și clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat, de tranziție către zona de parc

Indicatori propuși:

POT maxim - 45%

CUT maxim - 1.3

H max cornișă - 12m cu posibilitatea realizării unei mansarde peste această înălțime.

RH max = D+P+2+M –

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale, semi-colective și colective mici cu regim de înălțime P+2+M
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului c condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale din incintă.
- Elemente de signalistică
- Spații de colectare și preselectare a deșeurilor aferente unei funcțiuni principale localizate p aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de loc acestea vor fi distanțate cu minim 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor.

asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de birouri, mici servicii, sedii ale unor activități profesionale, comerț de mici dimensiuni cu condiția desfășurării activității exclusiv la parterul imobilului;
- Alimentație publică cu condiția utilizării exclusive a parterului construcției pentru activitățile publice.
- Spații de joacă pentru copii dacă prin desfășurarea activității nu sunt generate fluxuri importante de autovehicule sau de persoane și nu este perturbată activitatea de locuire.
- Activități hoteliere de mici dimensiuni sau pensiuni cu condiția asigurării spațiilor de parcare necesare în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, iar fluxurile de clienți să nu afecteze activitatea principală de locuire. De asemenea, acestea trebuie să ofere o calitate a serviciilor medie spre ridicată având în vedere poziționarea în cadrul orașului.
- Spații închise sau semi deschise de tip foișor, chioșc, gazeboo cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 5 metri.
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incintă cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire și a vecinătăților prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri.
- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Creșterea animalelor de subzistență
- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații care să fie vizibile din circulațiile publice;
- Comerțul en-gros și spații de depozitare;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot;
- 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.

NOTĂ: Activitățile existente care nu se încadrează la Articolele 1 și 2 se pot menține până la momentul solicitării unei autorizații de construire, moment în care se vor supune reglementărilor prezentului regulament.

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

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

Se consideră construibile parcelele cu suprafață mai mare de 350 mp și formă regulată. Deschiderea minimă permisă la stradă este de 10 metri.

Raportul între adâncimea parcelei construibile și deschiderea la strada va fi de minim 1,5 pentru o utilizare eficientă a terenul, excepție făcând parcelele de colț.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de separare a domeniului public de proprietatea privată.

Construcțiile se vor orienta cu fațada principală spre strada Câmpul Tineretului și paralel cu aceasta.

Se va respecta o retragere față de aliniament similară cu retragerea celorlalte construcții de pe același front de stradă, de 3 metri. Spațiul dintre construcție și limita de proprietate se va amenaja ca grădină de fațadă.

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

Față de limitele laterale, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

Față de limita posterioară, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5 metri.

Nu este permisă realizarea calcanelor spre stradă.

În condițiile în care pe una dintre laturile laterale sau posterioare există un calcan este permisă alipirea la calcan pe o adâncime care să nu depășească 15 metri măsurați de la aliniament.

Anexele sau garajele vor putea fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea la limita de proprietate să nu depășească 2,2 metri, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe proprietatea învecinată.

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

În cadrul aceleiași parcele, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare.

Între două construcții de pe aceeași parcelă, se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil cu lățimea minimă de 4 metri dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile de locuințe nou propuse va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu modificările și completările ulterioare și anume:

- 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;

**Apartamentul va fi asimilat oricărui spațiu cu destinația de locuire.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim permis este D+P+2+M.

Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime este de 12 metri măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului doi sau placa superioară, în cazul construcțiilor terasate.

Peste etajul al doilea este permisă construirea unui singur etaj de tip mansardă, conform reglementărilor în vigoare. De asemenea, este permisă realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea demisolului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fațadele spre strada Câmpul Tineretului se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele.

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.

Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.

Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă.

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.

Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.

Acestea vor fi preluate și dirijate în rețeaua pluvială pe sub circulațiile publice pentru a evita riscul producerii gheții pe timpul iernii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă amenajarea unui spațiu verde de tipul grădină de fațadă între construcție și împrejmuirea de la stradă pentru a crea o imagine ambientală plăcută vizibilă din domeniul public.

Se recomandă evitarea mineralizării spațiului liber mai mult decât necesarul pentru circulații pentru a permite absorbția în sol a apelor meteorice. În acest sens, spațiu verde va ocupa minim 30% din suprafața parcelei.

Spațiile neconstruite și neocupate de spații de circulație și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri poate fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.

Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi realizate din materiale care pot fi opace cu înălțimi de până la 2,2 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim 45%

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

C.U.T. maxim: 1.3 ACD/mp. teren

ZCM1 - subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

Indicatori propuși:

POT - 60%

CUT- 1,8

RH max = D+P+3+4R

H max - 16 metri la cornișă, 19 metri pentru etajul retras

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Spații de joacă pentru copii interioare și exterioare;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Birouri, servicii și sedii ale unor instituții sau companii din domeniile științific, activități tehnice, proiectare, consultanță și management, servicii profesionale ș.a.;
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete;
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice;
- Spații comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală;
- Spații de alimentație publică;
- Spații de cazare în regim turistic și servicii turistice;
- Galerii de artă și spații de expoziție și alte activități culturale;
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri;
- Spații de colectare și preselectare a deșeurilor cu o suprafață maximă de 9mp aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.
- PENTRU PARCELA DE PE COLȚUL INTERSECȚIEI STRĂZILOR FERĂSTRĂULUI CU MINERILOR (UNDE ACTUALMENTE MAGAZINUL PENNY) SĂ SE PERMITĂ REALIZAREA UNEI PARCĂRI SUPRATERANE P+2. CONF. AMENDAMENTULUI ADUS ÎN PLENUL ȘEDINȚEI CONSILIULUI LOCAL DIN DATA DE 10 IULIE 2020.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din stradă;
- depozitare comercială en-gros, comerț en-gros;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomote

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

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

În vederea aplicării regulamentului prezentului PUZ, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- Deschiderea la stradă să fie de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+3+4R;
- Deschiderea la stradă să fie de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+2+3R/P+3;

În cazul parcelelor care nu respectă condițiile de mai sus se vor aplica prevederile PUG aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul parcelelor cu deschidere la străzile Minerilor și Victoriei, amplasarea construcțiilor se va realiza pe aliniament. Este permisă amplasarea retrasă față de aliniamentul existent al străzilor Minerilor sau Victoriei doar cu condiția realizării unui studiu de amplasament avizat de Comisia Tehnică de Arhitectură și Urbanism a Municipiului Baia Mare. În cazul parcelelor cu aliniamente la alte străzi, nu se impune amplasarea pe aliniament.

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

Față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 3 metri cu condiția asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 3 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.

Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri sau retragerea necesară asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 5 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.

Sunt permise construcțiile realizate în regim izolat sau cuplat. În cazul construcțiilor amplasate pe limitele de proprietate este obligatorie obținerea acordului notarial al vecinilor față de care se realizează alipirea.

Este permisă amplasarea cabinelor de portar și a rampelor de acces în parcarea subterană la mai puțin de 3 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

În cadrul parcelei, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare. În același timp se recomandă valorificarea perspectivei asupra formațiunilor colinare dinspre nord.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Ieșirile din parcările subterane 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 fluență.

Se va asigura un acces carosabil de minim 4 metri în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate.

Pentru accesurile pietonale în fronturile amplasate pe aliniament se vor realiza intrânduri în interiorul parcelei, iar eventualele trepte necesare accesării parterului sau casei scării se vor realiza în interiorul parcelei. Nu este permisă realizarea treptelor pe domeniul public.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni admise.

Pentru staționarea în vederea colectării deșeurilor sau în vederea aprovizionării unităților comerciale sau de alimentație publică va fi prevăzut un spațiu de parcare special, în afara circulațiilor publice, pentru a nu incomoda traficul existent.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", modificat cu HCL 56/2019 și anume:

- 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 conexe locuirii vor fi prevăzute spații de parcare în conformitatea cu regulamentele în vigoare.

În interiorul parcelei/proprietății se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau trotuare pietonale.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+3+4R. Etajul 4 se va retrage obligatoriu atât față de aliniament, cât și față de limitele laterale ale parcelei. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m. Peste etajul al treilea este posibilă realizarea unui singur etaj cu înălțimea maximă de 4 metri retras față de planul fațadei de la stradă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea etajului retras. Înălțimea maximă admisă în cazul construcției cu etaj retras măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului retras fiind de 19 m.

În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+2+3R sau D+P+3, în funcție de vecinătăți. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m.

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 1000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă realizarea unui regim de înălțime maxim P+4+5R.

Este permisă realizarea unui parter comercial înalt. Sunt permise mansardarea și realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea mansardei și a demisolului.

În cadrul parcelelor care nu respectă condițiile de suprafață sau deschidere la stradă de mai sus se aplică regimul de înălțime aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018 .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fațadele spre stradă se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele. Fațadele propuse către râul Săsar se vor trata ca fațade principale.

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.

Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.

Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuințelor colective în condițiile în care acestea nu au fost proiectate inițial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală.

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.

Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.

În ceea ce privește construcțiile istorice se mențin reglementările impuse prin PUG aferente zonei CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice: *În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete*

pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri. și în zona de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă.

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

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii.

Se va evita picurarea apei produsă de aparatele de aer condiționat pe fațadă sau direct pe sol.

Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul locuirii colective, se va asigura un minim de spațiu verde conform prevederilor HG 525/1996 - 2mp/cap de locuitor. Pentru educație se va respecta un minim de 15% de spațiu verde din suprafața parcelei, pentru locuințele individuale și imobilele monument istoric, un minim de 30%, în cazul cultelor minimul este de 50% de spațiu verde din suprafața parcelei și minim 10% din suprafața parcelei să fie spațiu verde în cazul altor funcțiuni decât cele menționate anterior.

Se recomandă realizarea de spații verzi compacte, pentru o întreținere mai facilă și utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent sau într-o manieră astfel încât să fie evitată scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei.

Se recomandă proiectarea spațiilor verzi cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se dorește împrejmuirea funcțiunilor aceasta va avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.

Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim 60%

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 2000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă încadrarea într-un POT maxim de 70%.

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

Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp C.U.T. maxim admis este 1,8 ACD/mp. teren.

Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 20 metri și o suprafață minimă de 600 mp C.U.T. maxim admis este 1,5 ACD/mp. teren.

Pentru alte situații, CUT-ul maxim admis este cel aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018.

Parcelelor cu suprafața mai mare de 2000 mp li se permite o suplimentare a CUT cu 20%, până la CUT maxim 2,1 ACD/mp. teren.

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 2000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului și deschidere la stradă de minim 14 metri se vor aplica doar indicatorii POT maxim 70% și Regim de înălțime P+4+5R, cu respectarea alineatului 7 al articolului 46 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,

Șef Proiect: Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

front sudic strada Victoriei

front estic strada Victoriei

front estic nordic Victoriei

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
ADRIPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE ESTICE AMPLASATA ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	
		DATA	
		MARTIE 2020	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
[illegible]	str. Victoriei nr. 2, str. Câmpul Tineretului nr. 6, str. Victoriei nr. 4, str. Victoriei nr. 2, str. Minerilor nr. 1, str. Minerilor nr. 3, str. Minerilor nr. 5-7, str. Minerilor nr. 9, str. Minerilor nr. 11, str. Minerilor nr. 13-15, str. Minerilor nr. 17, str. Feresträului, str. Pictorilor, str. Victoriei nr 22, str. Victoriei nr 20, str. Victoriei nr 16B - 16A, str. Victoriei nr 14, str. Victoriei nr 16, str. Valea Roșie 1-3, str. Valea Roșie	PLAN URBANISTIC ZONAL	STATE EXISTENTE
SEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR PLANȘĂ
[illegible]	[illegible]	[illegible]	PU 01
			SCARA
			-

CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR. 211/2020
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Minerilor nr. 13 - 15, iniţiator: SC CHILIA SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ŞEDINŢĂ EXTRAORDINARĂ CONVOCATĂ DE ÎNDATĂ, VINERI 10 IULIE 2020

Examinând:

- Proiectul de hotărâre iniţiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 246 /2020;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 246/2020;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană, nr.11857 din 31.03.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Minerilor nr. 13 - 15, identificat C.F. nr. 103484 Baia Mare, nr. cadastral 103484; iniţiator: SC CHILIA SRL; proiect nr. 155/2017, elaborat de SC AGORAPOLIS SRL, urbanist cu drept de semnătură: Urb. Mihaela Puşnava;
- Solicitarea SC CHILIA SRL, cu sediul în Baia Mare, strada Bazaltului nr.7A, înregistrată sub nr. 11857 din 13.03.2020.

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Articolele 47 şi 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Faptul că informarea si consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Şef nr. 9 din 13.03.2020
- Raportul de informare şi consultare a publicului întocmit pentru documentaţia de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Minerilor nr. 13-15,
- Constatarea îndeplinirii procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparenţa decizională in administraţia publică, republicată.
- Art.129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. c din Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Avizul favorabil al comisiei de urbanism din cadrul Consiliului Local Baia Mare;

- Amendamentul adus în plenul şedinţei: „Pentru parcela de pe colțul intersecției străzilor Ferăstrăului și Minerilor (unde actualmente este magazinul Penny) să se permită realizarea unei parcări supraterane P+2."
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 134, alin 4, art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Minerilor nr. 13-15, identificat prin C.F. nr. 103484 Baia Mare, nr. cadastral 103484; iniţiator: SC CHILIA SRL; proiect nr. 155/2017, elaborat de SC AGORAPOLIS SRL, urbanist cu drept de semnătură: Urb. Mihaela Pușnava, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părţi componente ale documentaţiei de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul local de Urbanism.

Art. 2 Se aprobă Raportul de informare şi consultarea publicului.

Art. 3 Prezenta documentaţie are caracter de reglementare specifică şi nu dă dreptul la construire până la obţinerea autorizaţiei de construire.

Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

Art. 5 Anexele nr. 1, 2 şi 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Arhitectul Şef - prin structurile de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituţia Prefectului Judeţului Maramureş;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Şef;
- SC CHILIA SRL, cu sediul în Baia Mare, strada Bazaltului, nr. 7A;
- Direcţia Generală Dezvoltare Publică;
- Serviciul Administraţie Publică Locală.

Pap Zsolt Istvan
Preşedinte de şedinţă

Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureşan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenţi	15
Pentru	13
Împotrivă	-
Abţineri	2

MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF
DIRECŢIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr. 17483/15.05.2020

Ca urmare a cererii adresate de **SC CHILIA SRL**, cu sediul în Baia Mare, strada Bazaltului nr.7A , cod poştal 437225, înregistrată la nr. 2400 din 22.01.2020, a referatului Arhitectului Şef nr. 17483/15.05.2020 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. **12** din **15.05.2020**

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Minerilor nr. 13-15, identificat prin numărul cadastral 103484,

Iniţiator:
SC CHILIA SRL

Elaborator:
SC AGORAPOLIS SRL

Urbanist cu drept de semnătură:
Urb. Mihaela Pușnava

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.:
Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, zona extra muros, pe malul nordic al râului Săsar fiind delimitat de strada Băii, strada Victoriei la sud, strada Minerilor la sud, strada Câmpul Tineretului la nord și strada Fierăstrăului la est. Zona studiată se află parţial în proprietatea iniţiatorilor fiind identificată prin C.F. nr. 103484, nr. cad. 103484 și parţial în proprietatea Municipiului Baia Mare, respectiv în proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice conform planului de situaţie, anexă la prezentul aviz.

- Suprafaţa totală a zonei studiate este de 71628mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, în UTR - CP1c- Subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configuraţia ţesutului urban tradiţional, formată din clădiri cu puţine niveluri (P - P+1), dispuse pe aliniament, izolat sau grupat; I, , UTR - CP2 - Subzona centrală adiacentă nucleului istoric, situată de-a lungul malurilor râului Săsar, UTR - CA5-Subzona centrală cu clădiri de înălţime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat şi cerinte speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraş dinspre aria colinară;

Imobilul care generează PUZ se află în zona centrală a Municipiului Baia Mare, extra muros la nord de râul Săsar, conex Centrului Istoric, constituită începând cu secolul 18, când orașul se dezvoltă extramuros.
In prezent amplasamentul este o zonă de tranziție între centrul vechi și centrul nou (constituit în anii 60-70).

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
La nivelul PUZ, se propune reglementarea zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

- **ZCL1** – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, de tranziție către zona de parc
- **ZCM1** – subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

ZCL1 – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, cu regim de înălțime maxim P+2+M și clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat, de tranziție către zona de parc.

Indicatori propuși:
- POT maxim - 45%
- CUT maxim - 1.3
- H max cornișă - 12m cu posibilitatea realizării unei mansarde peste această înălțime.
- RH max = D+P+2+M

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
UTILIZĂRI ADMISE
- Locuințe individuale, semi-colective și colective mici cu regim de înălțime P+2+M
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale din incintă.
- Elemente de signalistică
- Spații de colectare și preselectare a deșeurilor aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit
- acestea vor fi distanțate cu minim 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- Funcțiuni de birouri, mici servicii, sedii ale unor activități profesionale, comerț de mici dimensiuni cu condiția desfășurării activității exclusiv la parterul imobilului.
- Alimentație publică cu condiția utilizării exclusive a parterului construcției pentru activitățile publice.

- Spaţii de joacă pentru copii dacă prin desfăşurarea activităţii nu sunt generate fluxuri importante de autovehicule sau de persoane şi nu este perturbată activitatea de locuire.
- Activităţi hoteliere de mici dimensiuni sau pensiuni cu condiţia asigurării spaţiilor de parcare necesare în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice, iar fluxurile de clienţi să nu afecteze activitatea principală de locuire. De asemenea, acestea trebuie să ofere o calitate a serviciilor medie spre ridicată având în vedere poziţionarea în cadrul oraşului.
- Spaţii închise sau semi deschise de tip foişor, chioşc, gazeboo cu condiţia ca înălţimea maximă a acestora să nu depăşească 5 metri.
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcţiunilor localizate în incintă cu condiţia ca funcţionarea acestora să nu dăuneze activităţii principale de locuire şi a vecinătăţilor prin producerea de vibraţii, zgomote, noxe, fum sau mirosuri.
- Elemente de signalistică cu condiţia obţinerii autorizaţiei din partea Comisiei de Estetică Urbană locale şi a acordului Administratorului ansamblului / Asociaţiei de locatari.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Creşterea animalelor de subzistenţă
- Categoriile de activităţi industriale, de producţie sau depozitare;
- Staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- Staţii de alimentare carburanţi;
- Echipamente de telecomunicaţii care să fie vizibile din circulaţiile publice;
- Comerţul en-gros şi spaţii de depozitare;
- Orice alte activităţi care generează noxe, vibraţii, fum, miros sau zgomot;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- NOTĂ: Activităţile existente care nu se încadrează la Articolele 1 şi 2 se pot menţine până la momentul solicitării unei autorizaţii de construire, moment în care se vor supune reglementărilor prezentului regulament.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele cu suprafaţă mai mare de 350 mp şi formă regulată.
- Deschiderea minimă permisă la stradă este de 10 metri.
- Raportul între adâncimea parcelei construibile şi deschiderea la strada va fi de minim 1,5 pentru o utilizare eficientă a terenul, excepţie făcând parcelele de colţ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul reprezintă linia de separare a domeniului public de proprietatea privată.
- Construcţiile se vor orienta cu faţada principală spre strada Câmpul Tineretului şi paralel cu aceasta.
- Se va respecta o retragere faţă de aliniament similară cu retragerea celorlalte construcţii de pe acelaşi front de stradă, de 3 metri. Spaţiul dintre construcţie şi limita de proprietate se va amenaja ca grădină de faţadă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Faţă de limitele laterale, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3 metri.
- Faţă de limita posterioară, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5 metri.
- Nu este permisă realizarea calcanelor spre stradă.
- În condiţiile în care pe una dintre laturile laterale sau posterioare există un calcan este permisă alipirea la calcan pe o adâncime care să nu depăşească 15 metri măsuraţi de la aliniament.

- Anexele sau garajele vor putea fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea la limita de proprietate să nu depășească 2,2 metri, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe proprietatea învecinată.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cadrul aceleiași parcele, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare.
- Între două construcții de pe aceeași parcelă, se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil cu lățimea minimă de 4 metri dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul parcelei.
- Pentru construcțiile de locuințe nou propuse va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 523/2019 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu modificările și completările ulterioare și anume:
    - 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;

    *Apartamentul va fi asimilat oricărui spațiu cu destinația de locuire.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim permis este D+P+2.
- Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime este de 12 metri măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului doi sau placa superioară, în cazul construcțiilor terasate.
- Peste etajul al doilea este permisă construirea unui singur etaj de tip mansardă, conform reglementărilor în vigoare. De asemenea, este permisă realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea demisolului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fațadele spre strada Câmpul Tineretului se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele.
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.
- Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.
- Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă.
- 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.
- Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.
- Acestea vor fi preluate și dirijate în rețeaua pluvială pe sub circulațiile publice pentru a evita riscul producerii gheții pe timpul iernii.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se recomandă amenajarea unui spaţiu verde de tipul grădină de faţadă între construcţie şi împrejmuirea de la stradă pentru a crea o imagine ambientală plăcută vizibilă din domeniul public.
- Se recomandă evitarea mineralizării spaţiului liber mai mult decât necesarul pentru circulaţii pentru a permite absorbţia în sol a apelor meteorice. În acest sens, spaţiu verde va ocupa minim 30% din suprafaţa parcelei.
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de spaţii de circulaţie şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălţimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri poate fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălţimi similare.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaţilor din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.
- Soluţia de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică şi a materialelor utilizate.
- Împrejmuirile laterale şi posterioare vor fi realizate din materiale care pot fi opace cu înălţimi de până la 2,2 metri.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim: 1.3 ACD/mp. teren

ZCM1 - subzonă centrală mixtă, care dispune şi de activităţi de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

Indicatori propuşi:

- POT - 60%
- CUT- 1,8
- RH max = D+P+3+4R
- H max - 16 metri la cornişă, 19 metri pentru etajul retras

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenţie asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca şi pentru amplasarea, configurarea volumetriei şi pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri şi amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relaţie cu monumentele istorice şi cu clădirile cu valoare arhitecturala şi ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri şi în zona de co-vizibilitate.

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Spaţii de joacă pentru copii interioare şi exterioare;
- Amenajări de spaţii verzi şi promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Birouri, servicii şi sedii ale unor instituţii sau companii din domeniile ştiinţific, activităţi tehnice, proiectare, consultanţă şi management, servicii profesionale ş.a.;
- Parcaje la sol, demisol şi subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede şi biciclete;
- Staţii de încărcare pentru vehiculele electrice;
- Spaţii comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală;
- Spaţii de alimentaţie publică;
- Spaţii de cazare în regim turistic şi servicii turistice;
- Galerii de artă şi spaţii de expoziţie şi alte activităţi culturale;

- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri;
- Spații de colectare și preselectare a deșeurilor cu o suprafață maximă de 9mp aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din stradă;
- depozitare comercială en-gros, comerț en-gros;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- În vederea aplicării regulamentului prezentului PUZ, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:
- Deschiderea la stradă să fie de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+3+4R;
- Deschiderea la stradă să fie de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+2+3R/P+3;
  În cazul parcelelor care nu respectă condițiile de mai sus se vor aplica prevederile PUG aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul parcelelor cu deschidere la străzile Minerilor și Victoriei, amplasarea construcțiilor se va realiza pe aliniament.
- Este permisă amplasarea retrasă față de aliniamentul existent al străzilor Minerilor sau Victoriei doar cu condiția realizării unui studiu de amplasament avizat de Comisia Tehnică de Arhitectură și Urbanism a Municipiului Baia Mare.
- În cazul parcelelor cu aliniamente la alte străzi, nu se impune amplasarea pe aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 3 metri cu condiția asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 3 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.
- Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri sau retragerea necesară asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 5 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.
- Sunt permise construcțiile realizate în regim izolat sau cuplat. În cazul construcțiilor amplasate pe limitele de proprietate este obligatorie obținerea acordului notarial al vecinilor față de care se realizează alipirea.

- Este permisă amplasarea cabinelor de portar și a rampelor de acces în parcarea subterană la mai puțin de 3 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cadrul parcelei, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare. În același timp se recomandă valorificarea perspectivei asupra formațiunilor colinare dinspre nord.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Ieșirile din parcările subterane 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 fluență.
- Se va asigura un acces carosabil de minim 4 metri în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate.
- Pentru accesurile pietonale în fronturile amplasate pe aliniament se vor realiza intrânduri în interiorul parcelei, iar eventualele trepte necesare accesării parterului sau casei scării se vor realiza în interiorul parcelei. Nu este permisă realizarea treptelor pe domeniul public.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni admise.
- Pentru staționarea în vederea colectării deșeurilor sau în vederea aprovizionării unităților comerciale sau de alimentație publică va fi prevăzut un spațiu de parcare special, în afara circulațiilor publice, pentru a nu incomoda traficul existent.
- Pentru funcțiunea de locuire se va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 523/2019 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare",:
  - 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 conexe locuirii vor fi prevăzute spații de parcare în conformitatea cu regulamentele în vigoare.
- În interiorul parcelei/proprietății se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau trotuare pietonale.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+3+4R. Etajul 4 se va retrage obligatoriu atât față de aliniament, cât și față de limitele laterale ale parcelei. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m. Peste etajul al treilea este posibilă realizarea unui singur etaj cu înălțimea maximă de 4 metri retras față de planul fațadei de la stradă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea etajului retras. Înălțimea maximă admisă în cazul construcției cu etaj retras măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului retras fiind de 19 m.
- În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+2+3R sau D+P+3, în funcție de vecinătăți. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m.

- În cazul parcelelor de colţ cu suprafaţa mai mare de 1000 mp situate la intersecţia a cel puţin două artere de circulaţie principale la nivelul oraşului, se acceptă realizarea unui regim de înălţime maxim P+4+5R.
- Este permisă realizarea unui parter comercial înalt. Sunt permise mansardarea şi realizarea demisolurilor cu condiţia respectării condiţiilor referitoare la înălţime şi a normelor în vigoare referitoare la clasificarea mansardei şi a demisolului.
- În cadrul parcelelor care nu respectă condiţiile de suprafaţă sau deschidere la stradă de mai sus se aplică regimul de înălţime aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 şi 637/2018 .

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Faţadele spre stradă se vor trata ca faţade principale şi nu sunt permise calcanele. Faţadele propuse către râul Săsar se vor trata ca faţade principale.
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută şi se vor evita pastişele arhitecturale.
- Propunerile de conformare volumetrică şi finisare a faţadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare".
- Este strict interzisă amplasarea în planul faţadelor principale a aparatelor de aer condiţionat, a antenelor satelit sau a altor instalaţii de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în faţadă sau pe terasă, în cazul în care construcţia are o învelitoare de acest tip.
- Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuinţelor colective în condiţiile în care acestea nu au fost proiectate iniţial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală.
- Se recomandă montarea pe acoperişuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheaţă pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării şi căderii zăpezii şi gheţii.
- Este interzisă acoperirea construcţiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.
- În ceea ce priveşte construcţiile istorice se menţin reglementările impuse prin PUG aferente zonei CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural-urbanistice:

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete,pentru orice intervenţie asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientală, ca şi pentru amplasarea, configurarea volumetriei şi pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri şi amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relaţie cu monumentele istorice şi cu clădirile cu valoare arhitecturala şi ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri. şi în zona de co-vizibilitate.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcţiile vor fi racordate la utilităţile publice existente în zonă.
- Echipamentelor tehnice aferente reţelelor de utilităţi care nu pot fi prevăzute în interiorul construcţiilor li se va acorda o atenţie deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.
- Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor şi de pe faţade se va realiza prin sisteme conectate la reţeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulaţiile pietonale pentru a evita formarea gheţii pe timpul iernii.
- Se va evita picurarea apei produsă de aparatele de aer condiţionat pe faţadă sau direct pe sol.
- Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- În cazul locuirii colective, se va asigura un minim de spaţiu verde conform prevederilor HG 525/1996 - 2mp/cap de locuitor. Pentru educaţie se va respecta un minim de 15% de spaţiu verde din suprafaţa parcelei, pentru locuinţele individuale şi imobilele monument istoric, un minim de 30%, în cazul cultelor minimul este de 50% de spaţiu verde din suprafaţa parcelei şi minim 10% din suprafaţa parcelei să fie spaţiu verde în cazul altor funcţiuni decât cele menţionate anterior.
- Se recomandă realizarea de spaţii verzi compacte, pentru o întreţinere mai facilă şi utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condiţiile climatice similare oraşului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreţinere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.
- Este permisă plantarea de copaci în spaţii mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiţia ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- Nivelul solului spaţiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spaţiului mineralizat cu care este adiacent sau într-o manieră astfel încât să fie evitată scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea şi formarea prafului după evaporarea apei.
- Se recomandă proiectarea spaţiilor verzi cu şanţuri de preluare a apelor pluviale şi cu sisteme de irigare şi drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanţă.

ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se doreşte împrejmuirea funcţiunilor aceasta va avea înălţimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălţimi similare.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaţilor din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.
- Soluţia de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică şi a materialelor utilizate.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 60%
- În cazul parcelelor de colţ cu suprafaţa mai mare de 1000 mp situate la intersecţia a cel puţin două artere de circulaţie principale la nivelul oraşului, se acceptă încadrarea într-un POT maxim de 70%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 25 metri şi o suprafaţă minimă de 1000 mp, C.U.T. maxim admis este 1,8 ACD/mp. teren.
- Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 20 metri şi o suprafaţă minimă de 600 mp, C.U.T. maxim admis este 1,5 ACD/mp. teren.
- Pentru alte situaţii, CUT-ul maxim admis este cel aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 şi 637/2018.
- Parcelelor cu suprafaţa mai mare de 2000 mp li se permite o suplimentare a CUT cu 20%, până la CUT maxim 2,1 ACD/mp. teren.
- In cazul parcelelor de colţ cu suprafaţa mai mare de 1000 mp situate la intersecţia a cel puţin două artere de circulaţie principale la nivelul oraşului şi deschidere la stradă de minim 14 metri se vor aplica doar indicatorii POT maxim 70% şi Regim de înălţime P+4+5R.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 29.01.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii: Nu este cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1154 din 05.08.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare .

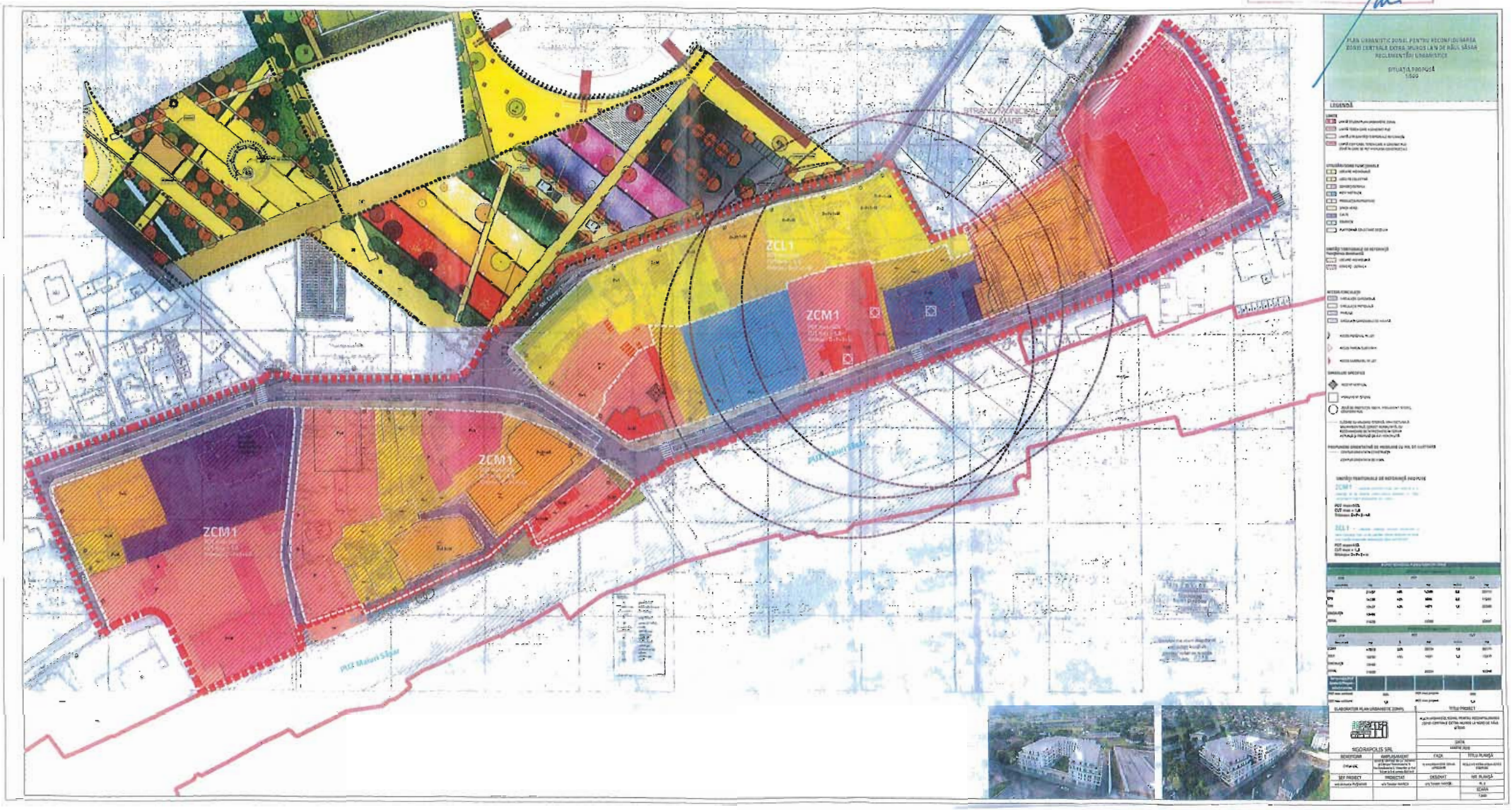
Primăria Municipiului Baia Mare Judeţul Maramureş

Arhitect Şef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

2 ex. / I.M. / 15.05.2020

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Viza pentru neschimbare
Anexă la HCL nr. .....
din data de .....
Anexa 12 TEHNIC
15.05.2020



ANEXA 3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar**

Amplasamentul: **STR. MINERILOR nr 13-15, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Beneficiarul investiției: CHILIA SRL

Contract nr**: AP 155/24.07.2017**

Elaboratorul studiului: **SC AGORAPOLIS SRL**

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar** 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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar** 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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar** 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 filierei 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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General" – Indicativ GP038/99;
- 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);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- 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 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica republicata în 2011
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populației, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței.

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se va face cu respectarea Legii 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se propune reglementarea zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

ZCL1 – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, de tranziție către zona de parc

ZCM1 – subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se propune reglementare zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

ZCL1 – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, cu regim de înălțime maxim P+2+M și clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat, de tranziție către zona de parc

Indicatori propuși:

POT maxim - 45%

CUT maxim - 1.3

H max cornișă - 12m cu posibilitatea realizării unei mansarde peste această înălțime.

RH max = D+P+2+M

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale, semi-colective și colective mici cu regim de înălțime P+2+M
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale din incintă.
- Elemente de signalistică
- Spații de colectare și preselectare a deșeurilor aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De

asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de birouri, mici servicii, sedii ale unor activități profesionale, comerț de mici dimensiuni cu condiția desfășurării activității exclusiv la parterul imobilului.
- Alimentație publică cu condiția utilizării exclusive a parterului construcției pentru activitățile publice.
- Spații de joacă pentru copii dacă prin desfășurarea activității nu sunt generate fluxuri importante de autovehicule sau de persoane și nu este perturbată activitatea de locuire.
- Activități hoteliere de mici dimensiuni sau pensiuni cu condiția asigurării spațiilor de parcare necesare în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, iar fluxurile de clienți să nu afecteze activitatea principală de locuire. De asemenea, acestea trebuie să ofere o calitate a serviciilor medie spre ridicată având în vedere poziționarea în cadrul orașului.
- Spații închise sau semi deschise de tip foișor, chioșc, gazeboo cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 5 metri.
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incintă cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire și a vecinătăților prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri.
- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Creșterea animalelor de subzistență
- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații care să fie vizibile din circulațiile publice;
- Comerțul en-gros și spații de depozitare;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot;
- 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.

NOTĂ: Activitățile existente care nu se încadrează la Articolele 1 și 2 se pot menține până la momentul solicitării unei autorizații de construire, moment în care se vor supune reglementărilor prezentului regulament.

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

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

Se consideră construibile parcelele cu suprafață mai mare de 350 mp și formă regulată. Deschiderea minimă permisă la stradă este de 10 metri.

Raportul între adâncimea parcelei construibile și deschiderea la strada va fi de minim 1,5 pentru o utilizare eficientă a terenul, excepție făcând parcelele de colț.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de separare a domeniului public de proprietatea privată.

Construcțiile se vor orienta cu fațada principală spre strada Câmpul Tineretului și paralel cu aceasta.

Se va respecta o retragere față de aliniament similară cu retragerea celorlalte construcții de pe același front de stradă, de 3 metri. Spațiul dintre construcție și limita de proprietate se va amenaja ca grădină de fațadă.

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

Față de limitele laterale, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

Față de limita posterioară, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Nu este permisă realizarea calcanelor spre stradă.

În condițiile în care pe una dintre laturile laterale sau posterioare există un calcan este permisă alipirea la calcan pe o adâncime care să nu depășească 15 metri măsurați de la aliniament.

Anexele sau garajele vor putea fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea la limita de proprietate să nu depășească 2,2 metri, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe proprietatea învecinată.

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

În cadrul aceleiași parcele, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare.

Între două construcții de pe aceeași parcelă, se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil cu lățimea minimă de 4 metri dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile de locuințe nou propuse va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu modificările și completările ulterioare și anume:

- 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;

**Apartamentul va fi asimilat oricărui spațiu cu destinația de locuire.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim permis este D+P+2+M.

Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime este de 12 metri măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului doi sau placa superioară, în cazul construcțiilor terasate.

Peste etajul al doilea este permisă construirea unui singur etaj de tip mansardă, conform reglementărilor în vigoare. De asemenea, este permisă realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea demisolului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fațadele spre strada Câmpul Tineretului se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele.

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.

Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.

Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă.

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.

Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.

Acestea vor fi preluate și dirijate în rețeaua pluvială pe sub circulațiile publice pentru a evita riscul producerii gheții pe timpul iernii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă amenajarea unui spațiu verde de tipul grădină de fațadă între construcție și împrejmuirea de la stradă pentru a crea o imagine ambientală plăcută vizibilă din domeniul public.

Se recomandă evitarea mineralizării spațiului liber mai mult decât necesarul pentru circulații pentru a permite absorbția în sol a apelor meteorice. În acest sens, spațiu verde va ocupa minim 30% din suprafața parcelei.

Spațiile neconstruite și neocupate de spații de circulație și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri poate fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.

Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi realizate din materiale care pot fi opace cu înălțimi de până la 2,2 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim 45%

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

C.U.T. maxim: 1.3 ACD/mp. teren

ZCM1 - subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

Indicatori propuși:

POT - 60%

CUT- 1,8

RH max = D+P+3+4R

H max - 16 metri la cornișă, 19 metri pentru etajul retras

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Spații de joacă pentru copii interioare și exterioare;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Birouri, servicii și sedii ale unor instituții sau companii din domeniile științific, activități tehnice, proiectare, consultanță și management, servicii profesionale ș.a.;
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete;
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice;
- Spații comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală;
- Spații de alimentație publică;
- Spații de cazare în regim turistic și servicii turistice;
- Galerii de artă și spații de expoziție și alte activități culturale;
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri;
- Spații de colectare și preselectare a deșeurilor cu o suprafață maximă de 9mp aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.
- PENTRU PARCELA DE PE COLȚUL INTERSECȚIEI STRĂZILOR FERĂSTRĂULUI CU MINERILOR (UNDE ACTUALMENTE ESTE MAGAZINUL PENNY) SĂ SE PERMITĂ REALIZAREA UNEI PARCĂRI SUPRATERANE P+2. CONF. AMENDAMENTULUI ADUS ÎN PLENUL ȘEDINȚEI CONSILIULUI LOCAL BAIA MARE DIN DATA DE 10 IULIE 2020.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din stradă;
- depozitare comercială en-gros, comerț en-gros;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

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

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

În vederea aplicării regulamentului prezentului PUZ, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- Deschiderea la stradă să fie de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+3+4R;
- Deschiderea la stradă să fie de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+2+3R/P+3;

În cazul parcelelor care nu respectă condițiile de mai sus se vor aplica prevederile PUG aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul parcelelor cu deschidere la străzile Minerilor și Victoriei, amplasarea construcțiilor se va realiza pe aliniament. Este permisă amplasarea retrasă față de aliniamentul existent al străzilor Minerilor sau Victoriei doar cu condiția realizării unui studiu de amplasament avizat de Comisia Tehnică de Arhitectură și Urbanism a Municipiului Baia Mare. În cazul parcelelor cu aliniamente la alte străzi, nu se impune amplasarea pe aliniament.

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

Față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 3 metri cu condiția asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 3 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.

Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri sau retragerea necesară asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 5 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.

Sunt permise construcțiile realizate în regim izolat sau cuplat. În cazul construcțiilor amplasate pe limitele de proprietate este obligatorie obținerea acordului notarial al vecinilor față de care se realizează alipirea.

Este permisă amplasarea cabinelor de portar și a rampelor de acces în parcarea subterană la mai puțin de 3 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

În cadrul parcelei, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare. În același timp se recomandă valorificarea perspectivei asupra formațiunilor colinare dinspre nord.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Ieșirile din parcările subterane 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 fluență.

Se va asigura un acces carosabil de minim 4 metri în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate.

Pentru accesurile pietonale în fronturile amplasate pe aliniament se vor realiza intrânduri în interiorul parcelei, iar eventualele trepte necesare accesării parterului sau casei scării se vor realiza în interiorul parcelei. Nu este permisă realizarea treptelor pe domeniul public.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni admise.

Pentru staționarea în vederea colectării deșeurilor sau în vederea aprovizionării unităților comerciale sau de alimentație publică va fi prevăzut un spațiu de parcare special, în afara circulațiilor publice, pentru a nu incomoda traficul existent.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", modificat cu HCL 56/2019 și anume:

- 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 conexe locuirii vor fi prevăzute spații de parcare în conformitatea cu regulamentele în vigoare.

În interiorul parcelei/proprietății se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau trotuare pietonale.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+3+4R. Etajul 4 se va retrage obligatoriu atât față de aliniament, cât și față de limitele laterale ale parcelei. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m. Peste etajul al treilea este posibilă realizarea unui singur etaj cu înălțimea maximă de 4 metri retras față de planul fațadei de la stradă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea etajului retras. Înălțimea maximă admisă în cazul construcției cu etaj retras măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului retras fiind de 19 m.

În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+2+3R sau D+P+3, în funcție de vecinătăți. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m.

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 1000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă realizarea unui regim de înălțime maxim P+4+5R.

Este permisă realizarea unui parter comercial înalt. Sunt permise mansardarea și realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea mansardei și a demisolului.

În cadrul parcelelor care nu respectă condițiile de suprafață sau deschidere la stradă de mai sus se aplică regimul de înălțime aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018 .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fațadele spre stradă se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele. Fațadele propuse către râul Săsar se vor trata ca fațade principale.

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.

Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.

Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuințelor colective în condițiile în care acestea nu au fost proiectate inițial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală.

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.

Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.

În ceea ce privește construcțiile istorice se mențin reglementările impuse prin PUG aferente zonei CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice: *În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete,*

pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri. și în zona de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă.

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.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii.

Se va evita picurarea apei produsă de aparatele de aer condiționat pe fațadă sau direct pe sol.

Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul locuirii colective, se va asigura un minim de spațiu verde conform prevederilor HG 525/1996 - 2mp/cap de locuitor. Pentru educație se va respecta un minim de 15% de spațiu verde din suprafața parcelei, pentru locuințele individuale și imobilele monument istoric, un minim de 30%, în cazul cultelor minimul este de 50% de spațiu verde din suprafața parcelei și minim 10% din suprafața parcelei să fie spațiu verde în cazul altor funcțiuni decât cele menționate anterior.

Se recomandă realizarea de spații verzi compacte, pentru o întreținere mai facilă și utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent sau într-o manieră astfel încât să fie evitată scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei.

Se recomandă proiectarea spațiilor verzi cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se dorește împrejmuirea funcțiunilor aceasta va avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.

Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim 60%

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 2000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă încadrarea într-un POT maxim de 70%.

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

Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp, C.U.T. maxim admis este 1,8 ACD/mp. teren.

Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 20 metri și o suprafață minimă de 600 mp, C.U.T. maxim admis este 1,5 ACD/mp. teren.

Pentru alte situații, CUT-ul maxim admis este cel aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018.

Parcelelor cu suprafața mai mare de 2000 mp li se permite o suplimentare a CUT cu 20%, până la CUT maxim 2,1 ACD/mp. teren.

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 2000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului și deschidere la stradă de minim 14 metri se vor aplica doar indicatorii POT maxim 70% și Regim de înălțime P+4+5R, cu respectarea alineatului 7 al articolului 46 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,

Șef Proiect: Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

LEGENDĂ

LIMITĂ EDIFICABIL TEREN CARE A GENERAT PUZ - ZONĂ ÎN CARE SE POT AMPLASA CONSTRUCȚIILE

UTILIZĂRI/ZONE FUNCȚIONALE

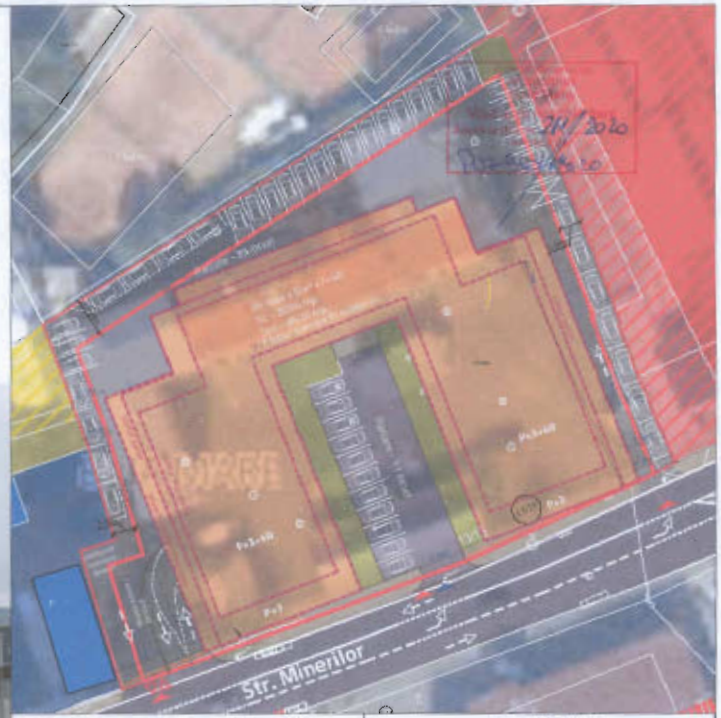
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- COMERȚ/SERVICII
- SPAȚII VERZI
- CULTE

ACCESE/CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- PARCAJE
- CIRCULAȚII CAROSABILE DE INCINTĂ

PROPUNERE ORIENTATIVĂ DE MOBILARE CU ROL DE ILUSTRARE

CONTUR ORIENTATIV CONSTRUCȚII



ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
AGORAPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR	
		DATA	
		MARTIE 2020	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
CHILIA SRL	Jinal determinat de str. Victoriei și Câmpul Tineretului la N, Fundătăului la E, Minerilor și râul Săsar la S și strada Bălți la V	PLAN URBANISTIC ZONAL APROBARE	ILUSTRĂRI ARHITECTURALE
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Teodor MANEA	PL 7
			SCARA
			1:500

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR

Volumul I

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru reconfigurarea zonei centrale extra muros la nord de râul Săsar**
Amplasamentul terenului care a generat PUZ: **STR. MINERILOR NR. 13-15, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**
Beneficiarul investiției: **SC CHILIA SRL**
Contract nr.: **AP 155/24.07.2017**
Elaboratorul studiului: **SC AGORAPOLIS SRL**
urb. Mihaela Pușnava
urb. Teodor Manea

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 121/ 2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mihaela I. PUȘNAVA
urbanist
D20E
SPECIALITATE DREPT DE SEMNĂTURĂ

0. CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Denumire: **SC CHILIA SRL**
Sediu social: **Str. Bazaltului 7a, Municipiul Baia Mare, județul Maramureș**
Identificare prin: **CUI 5378822, J24/387/1993**
Reprezentat prin: **Bogdan Răzvan Tămaș, în calitate de Administrator**

0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

PUG-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin **HCL nr. 375/2014, 605/2015** încadrează imobilul pe care este propusă intervenția în unitatea teritorială de referință **CP1c-** Subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), retrase de la aliniament și dispuse izolat sau grupat.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, imobilul dispune de un Procent de Ocupare a Terenului maxim de 40%, Coeficient de Utilizare a Terenului maxim de 0,8 pentru clădirile situate pe aliniament și 0,6 pentru cele retrase, conform reglementărilor din subzona CP1c. Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona CP1 fără apariția de calcane (respectiv P+3 la strada Minerilor).

La nivelul zonei studiate, cel mai mare POT maxim este de 60%, cel mai mare CUT maxim este de 1,8 în UTR CA5.

Destinații admise: aferente UTR CP1c. Sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect șef
P07 960/2020

- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesara dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

Destinații interzise: aferente UTR CP1C

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activități productive și depozitări de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane);

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
AUZ 960/2020

- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natura;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multi etajate supraterane;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Având în vedere caracterul zonei, care permite sau chiar reclamă constituirea de zone de locuire de înaltă calitate, în raport cu nevoile de locuire, evidente atât în statistici relevante la nivelul municipiului, cât și observabile în presiunea imobiliară a pieței, ținând cont și de intenția beneficiarului de a asana, reconfigura zona și de a dezvolta un complex de locuire colectivă de înaltă calitate, eficient în raport cu suprafața terenului studiat, se propune regândirea și echilibrarea indicatorilor de construibilitate la nivel de zonă, pentru a satisface aceste nevoi crescânde și pentru a dinamiza economic, dar și pentru a revitaliza și pentru a crește calitatea țesutului construit în zona centrală a orașului.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-0-200, 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.

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

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, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- Reconfigurarea și reglementarea terenurilor situate în zona extra muros a Municipiului Baia Mare pe malul nordic al râului Săsar între strada Băii, strada Victoriei str. Minerilor, Câmpul Tineretului și str. Fierăstrăului, în vederea conversiei, dezvoltării și construirii (în cazul fostei moare de grâu), în corelare cu normele recomandate de Regulamentul Local de Urbanism, Regulamentul General de Urbanism și Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană;
- Medierea relației dintre fronturile construite existente cu destinații diverse (locuire individuală, semi-colectivă/ servicii, administrație) cu regimuri de înălțime și gabarite diferite cu frontul construit nou propus;
- Organizarea sistemului de circulație carosabilă, pietonală și velo, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu, inclusiv în contextul dezvoltării imobiliare propuse prin PUZ.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
AU2960/2020

0.3. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ

Elaboratorul Planului Urbanistic Zonal a ales să studieze zona situată între str. Câmpul Tineretului și str. Victoriei (la N), str. Minerilor și malul nordic al râului Săsar (la S), str. Fierăstrăului (la E), str. Băii (la V), întrucât:

- **orice dezvoltare viitoare prin reconversia necesară a imobilelor care au aparținut fostei mori de grâu trebuie să țină cont de dialogul și relația cu țesuturile existente în zonă;**
- zona de studiu astfel selectată funcționează integrat, iar un nou regulament de construire, cât și o rezolvare a circulațiilor trebuie să țină cont de nevoile distincte ale subzonelor de țesut construit și să le medieze, ca parte a unui ansamblu;
- **zona de studiu selectată are vocația de "buffer" între Centrul Istoric situat la sud, zona colinară, de loisir situată la nord, având o centralitate accentuată; prin reconfigurare, zona va răspunde nevoilor de reprezentativitate, mixitate și locuire, generând în proximitatea centrului istoric un țesut construit de înaltă ținută și calitate;**
- zona de studiu selectată are dimensiune moderată pentru a nu crește costurile de realizare a proiectului în favoarea Beneficiarului, dar suficientă pentru a constitui o zonă de studiu eligibilă (este mărginită de 4 artere de circulație);
- este necesară medierea relației dintre fronturile construite existente cu destinații diverse cu regimuri de înălțime și gabarite diferite cu frontul construit nou propus, atât la nivel de parcelar, cât și la nivel de calitate a funcțiunilor existente.

0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal se va corobora cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- HCL nr. 349/1999 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare;
- HCL nr. 516/2015 privind aprobarea Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare;
- HCL nr. 291/2017 privind aprobarea Planului de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Baia Mare;
- HCL nr. 23/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zona Malurile Râului Săsar și Zona Universitate.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 911/2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

0.5. Consecințe economico-sociale la nivel UAT Municipiul Baia Mare:

Realizarea Planului urbanistic zonal pentru reconfigurarea zonei centrale extra muros la nord de râul Săsar, întrucât:

- **este imperioasă reglementarea terenurilor situate în cadrul insulei de țesut urban determinată de străzile Victoriei, Câmpul Tineretului la N, Fierăstrăului la E, Băii la V și Minerilor la S,** având în vedere presiunea investițională și oportunitățile de dezvoltare existente la nivelul Municipiului Baia Mare, în sensul satisfacerii nevoilor de locuire, de fructificare a potențialului comercial și turistic;
- **construirea imobilului care a generat PUZ (str. Minerilor 13-15) generează cel puțin 100 de locuri de muncă la momentul construcției și aproximativ 10 locuri de muncă pe termen lung în exploatare la nivelul UAT Municipiul Baia Mare;**
- **crește valoarea țesutului construit într-o zonă cu importanță critică, datorită proximității centrului istoric și turistic, atât la nivel de imagine, cât și la nivel urbanistic funciar, și cu reabilitarea Pieței Libertății și a Câmpului Tineretului-faza 2, contribuind la generarea unui circuit reprezentativ între zona noua și zona veche a orașului;**
- **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 Municipiului Baia Mare (respectiv taxe și impozite pe clădiri);**
- **construirea imobilului care a generat PUZ (Minerilor 13-15) va produce noi spații care să găzduiască locuințe de înaltă calitate, spații destinate comerțului/birouri și alte tipuri de servicii în zona centrală a orașului, la standarde actuale;**
- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască activități economice sau noi locuințe de calitate superioară;
- rezolvarea circulațiilor aflate în zona de studiu și satisfacerea nevoilor de garare va permite o funcționare coerentă a zonei, în vederea dezvoltării și optimizării acesteia.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la H.C.L. nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal pentru reconfigurarea zonei centrale extra muros la nord de râul Săsar.

1.2. Amplasamentul:

- str. Minerilor 13-15 (imobil care a generat PUZ)
- areal delimitat de str. Victoriei și Câmpul Tineretului la N, Fierăstrăului la E, str. Minerilor la S, str. Băii la V

1.3. Beneficiarul investiției:

SC CHILIA SRL

1.4. Elaboratorul studiului:

SC Agorapolis SRL
Urb. Mihaela Pușnava
Urb. Teodor Manea

1.5. Suprafața estimată a terenului:

- 4162 MP- conform Extras de Carte Funciară nr. 103484 /09.10.2017;
- suprafața zonei de studiu - 71628 mp.

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

Conform extrasului de carte funciară nr. 103484/09.10.2017, terenul este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, categoria de folosință curți- construcții. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei juridice CHILIA SRL, fiind dobândite prin documente de proprietate, atașat prezentei documentații.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
nr 07960/2020

Imobilele din zona studiată aparțin unui serii de persoane fizice și juridice, cu excepția străzilor care reprezintă domeniul public al Municipiului Baia Mare.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUZ se află în zona centrală a Municipiului Baia Mare, la nord de râul Săsar, conexă Centrului Istoric, constituită începând cu secolul 18, când orașul se dezvoltă extramuros. Zona se definitivează aproape de forma în care există astăzi în secolul 20, ca zonă de tranziție între centrul vechi și nou (constituit în anii 60-70). Reconfigurarea acestei suprafețe mari de teren și constituirea unei zone mixte, având locuirea semi colectivă ca funcțiune dominantă pe un fost areal industrial dezafectat constituie o operațiune urbanistică nu numai binevenită, ci și necesară atât la nivel de imagine urbană, protecția mediului cât și la nivel de dinamism și activare economică în zona centrală.

Zona de studiu cuprinde 3 subzone funcționale (UTR CP1c, CP2, CA5).

Potențial de dezvoltare: Având în vedere proximitatea centrului istoric și turistic al Municipiului Baia Mare, zona dispune de un deosebit potențial de dezvoltare economică, atât în ceea ce privește activitatea specifică turismului, cât și a serviciilor și dotărilor conexe, alături de locuire (colectivă), justificată de interesul locuitorilor și al investitorilor, ca raport cerere-ofertă în ceea ce privește nevoia orașului pentru locuire. Ținând cont de valoarea ridicată a terenurilor în zonă, cât și de reglementările și recomandările Planului Urbanistic General și ale Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare, vocația privind regimul de înălțime mediu indică posibilitatea utilizării eficiente a terenurilor. Totodată, se va ține cont de potențialul ambiental și peisagistic deosebit datorită prezenței peisajului colinar și dezvoltările ulterioare vor permite zone de belvedere către N.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată se regăsește în intravilan în proximitatea unei zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, respectiv Centrul istoric al municipiului Baia Mare (orașul medieval

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la H.C.L. nr. 211/2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

Rivulus Dominarum - zonă delimitată de străzile Olarilor, Horea, Pintea Viteazul, Mureșanu Andrei, Tineretului, Pietrosului, Rodnei și râul Săsar) MM-II-m-a-A-04432.

Limitele Planului Urbanistic Zonal, vecinătăți:

- la N cu strada Victoriei, Câmpul Tineretului;
- la V cu strada Băii
- la E cu strada Fierăstrăului;
- la S cu strada Minerilor și malul nordic al râului Săsar.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de studiu este sistematizată. Curțile aferente locuințelor individuale, semi-colective sau funcțiunilor de comerț/servicii sunt majoritar ocupate de vegetație, însă cu un aspect relativ modest.

Imobilul care a generat PUZ (Minerilor 13-15) nu prezintă declivități semnificative de teren, este ocupat de construcții care urmează a fi dezafectate sau vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.

Clima Municipiului Baia Mare este una de nuanță mediteraneeană cu un grad de specificitate în contextul geografic, în sensul existenței lanțului carpatic care îndeplinește rolul de obstacol în calea intemperiilor reci venite din nord și est. Astfel, clima în depresiunea este caracterizată de un echilibru atmosferic favorabil, cu veri răcoroase și prelungite și ierni blânde. Temperatura aerului în Municipiul Baia Mare atinge o cotă medie multianuală de 9.6 grade Celsius (medii - ianuarie -2,4 grade, iunie 19,9 grade), iar precipitațiile atmosferice prezintă o medie anuală de 976 mm, în general constante, conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană.

Conform Planului Urbanistic General - Reactualizarea (în elaborare) - Din punct de vedere seismic, Municipiul Baia Mare se încadrează în macrozona de intensitate seismică „7" (conform SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României"). Conform P 100/1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control conform cărora hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 94/.....2020
Arhitect Șef

terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzător Stării Limită Ultime, are valoarea ag=0,12 g, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului este Tc=0.7 sec.

- Zona eoliană cu viteza de referința a vântului vb,o=30m/sec (SR EN 1991-1-4- 2006/NB 2007 Partea 1-4 Acțiuni generale – Acțiuni ale vântului).
- Valoarea caracteristică a încărcărilor din zăpadă la sol sk=2,0 kN/m2 (SR EN 1991-1-3-2005/NA 2006 Partea 1-3 acțiuni generale. Încărcări date de zăpadă)
- Zona climatică III, având temperaturi de calcul –18 grade iarna (conform anexei D din Normativul C107/3-97).
- Adâncimea zonei de îngheț conform STAS 6054-77 este de -0,80-0,90 m pentru zona joasă și mediană și -1,00 m -1,20 m pentru zona glacisului.

2.4. Circulația

Toate imobilele au acces la circulațiile publice, în mod direct sau prin servitute de trecere.

Accesul la imobilul care a generat PUZ se realizează în mod direct din strada Minerilor, acesta având un front la stradă cu lungimea de aproximativ 80 metri.

Având în vedere intenția municipalității de a dezvolta proiectele de reabilitare a Pieței Libertății și a Câmpului Tineretului faza 2, este necesară coroborarea cu soluția de circulații propusă de acestea, ținând cont de volumul de trafic anticipat, dar și de rigorile impuse de mobilitatea urbană durabilă (prioritizarea velo și pietonală, având în vedere caracterul central și peisagistic al zonei), mediind cele două necesități (circulație și garare pentru utilizatori locali, circulație pentru utilizatori externi sau tranzitorii).

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona de studiu a PUZ-ului cuprinde imobile din 3 UTR-uri, conform PUG Municipiul Baia Mare (vezi mai jos bilanțul teritorial pe UTR-uri).

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect
PUZ 96d 2020

BILANȚ TERITORIAL PLAN URBANISTIC ZONAL					
TIPURI DE UTILIZARE	EXISTENT (in mp)				
	S	SCsol	SCDesf	POT (%)	CUT
CP1c- total	31497	9874	16660	31,35	0,53
Str. Minerilor nr. 17- spațiu comercial	7046	1617	1617	22,95	0,23
Str. Minerilor nr. 13-15- teren care a generat PUZ	4161	1567	3310	37,66	0,80
Str. Minerilor nr. 11- Casa Căsătoriilor	1609	482	722	29,96	0,45
Str. Minerilor nr. 9- locuință (nr cad. 109284, 109285, 109286)	727	243	390	33,43	0,54
Str. Minerilor nr. 5/7- servicii	2493	786	1572	31,53	0,63
Str. Minerilor nr. 3- școală	2951	1617	2220	54,79	0,75
Str. Minerilor nr. 1- locuință	804	166	166	20,65	0,21
Str. Victoriei nr. 2- servicii	1416	561	964	39,62	0,68
Str. Victoriei nr. 4- comerț-servicii	1513	916	1207	60,54	0,80
Str. Victoriei nr. 6- locuință	851	350	350	41,13	0,41
Str. Câmpul Tineretului - spațiu verde	435	0	0	0,00	0,00
Str. Câmpul Tineretului nr. 2- locuință	826	217	607	26,27	0,73
Str. Câmpul Tineretului nr. 4- locuință	962	227	635	23,60	0,66
Str. Câmpul Tineretului nr. 6- locuință	779	193	326	24,78	0,42
Str. Câmpul Tineretului nr. 8- locuință	1627	412	1190	25,32	0,73
Str. Câmpul Tineretului nr. 10- locuință	747	104	208	13,92	0,28
Str. Câmpul Tineretului nr. 12- locuință	972	175	525	18,00	0,54
Str. Câmpul Tineretului nr. 14- locuință	463	132	324	28,51	0,70

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. ..... / 2020
Arhitect Șef
nr 029605/2020

Str. Câmpul Tineretului nr. 16- locuință	670	109	327	16,27	0,49
Str. Câmpul Tineretului nr. - locuință	445	0	0	0,00	0,00
CP2- total	14239	5771	14443	40,53	1,01
Str. Victoriei nr. 1- servicii	905	393	632	43,43	0,70
Str. Victoriei - spațiu verde	117	0	0	0,00	0,00
Str. Victoriei nr. 3- locuințe colective	2360	1354	4062	57,37	1,72
Str. Victoriei nr. 5- servicii	1326	1005	2010	75,79	1,52
Str. Victoriei nr. 7- locuință	696	271	271	38,94	0,39
Str. Victoriei nr. 9- locuință	622	201	201	32,32	0,32
Str. Victoriei nr. 11-13- mixtă	3879	1409	3905	36,32	1,01
Mal Săsar nr. 4- locuințe colective	1046	685	2740	65,49	2,62
Mal Săsar nr. cad 119581- locuință	190	86	172	45,26	0,91
Mal Săsar nr. 4/4A- locuință	738	168	258	22,76	0,35
Mal Săsar nr. 6- locuință	362	144	137	39,78	0,38
Mal Săsar nr. 8- locuință	210	55	55	26,19	0,26
circulații pietonale și carosabile	1788	0	0	0,00	0,00
CA5- total	12427	3555	5429	28,61	0,44
Str. Victoriei nr. 15- biserică	4299	889	889	20,68	0,21
Str. Băii nr. 13- locuințe colective	1726	384	1320	22,25	0,76
Str. Băii nr. 1A- locuință	263	110	194	41,83	0,74
Str. Băii nr. 1B- locuință	245	93	279	37,96	1,14
Str. Băii nr. 1B- servicii	5894	2079	2747	35,27	0,47
T (CIRCULAȚII)-total	13465	0	0	0	0
Circulații carosabile și parcaje publice	10542	0	0	0,00	0,00
Circulații pietonale	2400	0	0	0,00	0,00
Ape (pârâu)	523	0	0	0,00	0,00

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
DUZ 9.601-2018

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ- indicatori/ medii	71628	19200	36532	26,81	0,51

În ceea ce privește imobilul care a generat PUZ-ul acesta are utilizarea de curți-construcții și este liber de construcții.

Funcțiunile cuprinse în arealul de studiu numără locuire, comerț și servicii, birouri administrative, educație, ateliere de producție, servicii ale instituțiilor publice, organizații profesionale, lăcașuri de cult, instituții financiar bancare, alimentație publică, ș.a..

Principalele deficiențe ale zonei se constituie în neadaptarea regulamentului local de urbanism la realitățile economice și sociale actuale care nu creează oportunități de dezvoltare într-o zonă relevantă pentru oraș.

De asemenea, parcelarul destructurat și amalgamul de activități dintre care unele generează incompatibilități funcționale (producție, ateliere mecanice alături de locuire, servicii și în zonă centrală pretabilă pentru activități turistice și socio-culturale) reprezintă o altă deficiență la nivelul zonei de studiu.

La nivelul imaginii urbane un impact negativ îl are și imobilul care a generat prezentul studiu. Lipsa de activitate din ultimii s-a transpus în degradarea fizică parcelei. Reutilizarea acestui spațiu este necesară și benefică din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere al calității ambianței urbane din proximitate.

2.6. Echipare edilitară

Zona dispune de toate tipurile de echipare edilitară (alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale), conform avizelor obținute:

- **Aviz de principiu nr 210759490/15.11.2017 al DELGAZ Grid SA,** cu privire la alimentarea cu gaze naturale. Conform acestuia, în zona de studiu nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 2960/2020

- **Aviz nr 1689/14.11.2017 al TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA** privind rețeaua de telecomunicații în zona de studiu. În aviz se comunică faptul că instituția nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

- **Aviz de amplasament nr. 60301718242/ 24.10.2017 al SDEE Transilvania Nord** privind alimentarea cu electricitate. Conform avizului, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune - trifazată, în vederea viitoarei solicitări de racordare. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalații electrice din zonă și se încadrează în limitele normate față de distanță față de acestea.

- **Aviz favorabil al VITAL SA** privind rețelele de apă și canal existente în zonă. Conform acestui aviz, zona este deservită perimetral de rețelele de apă și canal ale operatorului municipal.

2.7. Probleme de mediu

În ceea ce privește relația cadru natural - fond construit, se observă disfuncționalitățile date de incompatibilitatea caracterului zonei cu activitățile și starea actuală a imobilelor care generează PUZ (zonă de producție/depozitare), atât la nivel de imagine, întreținere a spațiilor verzi, cât și cu privire la poluarea fonică.

Traficul aferent străzilor Minerilor și Victoriei reprezintă o sursă de poluare fonică, în special la orele de vârf, dar este și o sursă de poluare cu noxe.

Astfel, este necesară asigurarea unei reglementări care să gireze o relație corectă a cadrului construit cu cadrul natural, ținând cont, de asemenea, de riscurile naturale, dar și antropice.

2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sinteză

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic, de mediu:

- **reglementările PUG (1999) nu mai sunt de actualitate și nu răspund nevoilor curente, nu creează oportunități de dezvoltare într-o zonă de interes crescut;**

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/ 2020
Arhitect șef
PUZ 96/2020

- **prezența unui areal important (aproximativ 4200 mp) cu o funcțiune incompatibilă la cu o zonă centrală** respectiv activități producție/depozitare, care nu aduc beneficii de ordin estetic, economic, turistic, de mediu sau social la nivelul comunității;
- **dezvoltarea fragmentară a zonei a generat o imagine contrastantă (regim de înălțime, folosință, texturi, materiale); funcționarea** integrată a zonei nu este optimizată și nu acționează ca o zonă buffer între cele două tipuri de centralități - zona nouă și zona veche;
- **starea unora dintre clădiri este incompatibilă cu nivelul de calitate impus unui areal cu vocație centrală;**
- **potențialul peisagistic al zonei este sub-exploatat;**
- **terenurile neconstruite au dezvoltat vegetație spontană, oferind zonei o imagine neîntreținută;**

2.9. Opțiuni ale populației

În cadrul perioadei de consultare a populației din etapa de inițiere a documentației au fost transmise două adrese care au vizat elaborarea documentației. În prima adresă, doamna Popuța Adriana, proprietară a imobilului din strada Băii nr 3, a solicitat cuprinderea terenului în cadrul zonei de studiu PUZ, însă acest aspect nu a putu fi luat în considerare întrucât la momentul, formulării solicitării Avizul de Oportunitate era emis, iar zona de studiu definită.

A doua adresă, transmisă de domnul Babiciu Marius Gabriel, proprietar al unui teren din zona învecinată zonei de studiu (Câmpul Tineretului [redacted] a fost luată în considerare, în sensul că s-a luat la cunoștință intenția de modernizare a bazei sportive și de activitatea desfășurată pe terenul său. Activitățile sportive și cea de locuire sunt compatibile din punct de vedere al impactului pe care ar putea să îl aibă una asupra celeilalte, mai mult decât atât, în vecinătatea terenului există deja locuințe individuale.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

Propunerea de dezvoltare a terenului care a generat PUZ constă în realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu maxim 4 etaje, retrase în terasă față de strada Minerilor și vecinătăți, pentru a permite iluminarea naturală a acestora, conform legislației în vigoare referitoare la normele de sănătate și igienă, și a se alinia la regimul frontului constituit la stradă.

Se intenționează, de asemenea, realizarea unui parter comercial sau cu funcțiuni deschise publicului, cu scopul de a realiza un atractor la nivel local și a crește atractivitatea pietonală la nivelul străzii Minerilor. Soluția finală privind modul de construire se va studia la faza DTAC, în baza reglementărilor prezentei documentații, soluția prezentată la faza PUZ având un rol ilustrativ, de principiu.

3.1. Studii de fundamentare

Elaborarea PUZ s-a fundamentat pe o serie de studii și avize obținute de la instituțiile/ operatorii menționați în Certificatul de Urbanism nr 1154/05.08.2017, sau elaborate de proiectant. Suportul topografic a fost întocmit de topograf autorizat în coordonate STEREO70 pentru terenul care a generat PUZ și zona de studiu aferentă acestuia, iar ridicarea topografică a fost supusă vizării de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară prin avizul de începere a lucrării nr. 10881/30.10.2017.

Studiul de circulații

Pentru propunerea de reglementare prin PUZ s-au luat în calcul un număr de 127 autovehicule noi în zonă, pe terenul care a generat PUZ-ul. Numărul de autovehicule a fost determinat luând în calcul posibilitățile de construire pe teren și aplicând regulamentul conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare". Varianta propusă prin PUZ prevede 50 locuri de parcare la sol și alte 77 locuri de parcare în subteranul construcției.

Accesul pe parcelă se va realiza din strada Minerilor. Către extremitatea estică a parcelei este propusă realizarea unei intrări pe lot, către parcarea de la suprafață din jurul construcției. În zona

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 214 / 2020
Arhitect Șef
DUZ 9661/2020

mediană a laturii de la strada Minerilor este propus un acces cu dublu sens intrare-ieșire pentru parcarea de la nivelul solului din fața construcției. În extremitatea vestică a lotului este propus un acces cu dublu sens intrare-ieșire din parcarea subterană, adiacent construcției propuse, iar alături de acesta este propusă ieșirea de pe lot pentru parcarea de la nivelul solului din jurul construcției propuse.

Studiul a fost vizat favorabil de către Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației cu avizul numărul 42933/2017.

Studiul geotehnic

Investigațiile studiului geotehnic din februarie 2018, au fost realizate pe terenul care a generat PUZ, fiind analizate 3 foraje până la adâncimi de 6 metri, urmărindu-se structura geotehnică și identificarea nivelului hidrostatic, pentru un obiectiv cu un regim de înălțime D+P+3+4R. Concluziile studiului au fost următoarele:

- Nivelul de îngheț, conform STAS, este situat la -0,8 m de la cota terenului natural;
- Adâncimea de fundare recomandată este de minim 2,5 metri sub cota terenului natural, în formațiunea de bolovăniș cu pietriș;
- Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimi de -3,3 m în toate cele 3 foraje, dar în timpul perioadelor bogate în precipitații, nivelul apei subterane se poate ridica;
- Din punct de vedere al categoriei geotehnice, terenul de studiu se încadrează în categoria **geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.**
- Pentru realizarea platformelor și a umpluturilor se va realiza o pernă de balast în grosime minimă de 0,8 metri, după decaparea stratului de umplutură neomogenă.

Studiul istoric

Studiul istoric face referire strict la imobilul care a generat prezentul PUZ, în speță clădirile Moară.

Cele două corpuri istorice - 1867, 1908 - erau valoroase din punct de vedere al memoriei istorice. Extinderile din 1975, casa de la stradă și toate anexele (clădirile parter de pe latura estică a

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. ..... / 2020
Arhitect Șef
PUZ 566 / 2020

parcelei, depozitul de beton din centru curții, depozitele adosate fațadei sudice) nu au valoare de vechime, valoare arhitectural-urbanistică sau valoare de raritate/unicitate.

Concluziile studiului istoric remarcă necesitatea conservării valorii memorial-istorice a ansamblului Moară. Orice intervenție se va face doar cu avizul DJCPN.

În ceea ce privește construcțiile din zona de studiu, sunt menționate monumentele istorice de de pe strada Minerilor nr 5-7, Casa Teleki-Revesz și nr 11, Casa Căsătoriilor și sediul OARNV. Pe lângă acestea, casa de pe Strada Victoriei nr 2 se consideră ca având valoare istorică, arhitecturală, și ambientală, pentru care se recomandă păstrarea în forma actuală, fiind corect reabilitată.

Casa Ziffer de pe strada Minerilor nr 1 are o valoare memorială și se recomandă marcarea memoriei locului prin realizarea unei galerii Ziffer și marcarea cu placă memorială.

Pe strada Victoriei, poarta casei de la nr 7 are valoare ambientală.

Studiul de însorire

Studiul de însorire s-a întocmit în baza propunerii de ilustrare orientativă a propunerilor pe terenul care a generat prezentul PUZ, în vederea asigurării cerințelor de însorire conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației. Analiza s-a efectuat pe intervale de o oră, la data solstițiului de iarnă, 21 dec. (răsărit - ora 8 și 11', apus ora 16 și 36'), conform prevederilor OMS nr.119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației.

Analizând succesiv proiecția umbrelor construcțiilor propuse pe fațadele clădirilor vecine în diferite intervale orare (imaginile anexă) s-au observat următoarele :

- pentru volumetria propusă, cu regim de înălțime D+P+3+4R, **fațadele beneficiază de însorire peste limita reglementată de o oră și jumătate pe zi,** astfel: **fațada dinspre strada Minerilor și cea paralelă cu aceasta din interiorul parcelei până la ora 15:00** inclusiv, fiind orientate spre sud, iar **fațadele perpendiculare primesc jumătate din zi lumină directă, alternativ, de la ora 8:11 la răsărit, până la 16:36 la apus.**
- **Nu sunt afectate construcții de locuințe din vecinătate** prin amplasarea volumului propus **pe o perioadă mai mare de 2 ore (până în ora 10:10 dimineața)** în ziua cea mai defavorabilă din

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la H.C.L. nr. 211/2020
Șef
nr. 29601/2020

an, în speță 21 decembrie. Umbrele purtate ale construcției se proiectează pe construcțiile vecine după cum urmează:

- Între răsărit și ora 10:10 pe construcția de la nr. 18, strada Câmpul Tineretului;
- După orele 12:00 este umbrit spațiul comercial de la est;

Concluzia studiului de analiză a gradului de însorire, ca urmare a realizării volumului propus D+P+3+4R este următoarea: **nu se produc umbriri reciproce ale spațiilor de locuit peste limitele prevăzute de legislația din domeniu în vigoare privind normele de igienă și de calitate a vieții populației, nici în cadrul parcelei de studiu, nici pe parcelele vecine.**

În concluzie, în conformitate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 din 4 februarie 2014 (M.Of. nr. 127/2014) privind mediul de viață al populației, Cap. I - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 3, amplasarea construcțiilor asigură însorirea tuturor încăperilor de locuit, atât din volumul propus, cât și din imobilele de locuințe vecine, pe o durată de minim o ora și 30 de minute zilnic, la solstițiul de iarnă.

Documentarea juridică

Documentarea juridică s-a întocmit în baza documentațiilor identificate de proiectant și în raport cu datele OCPI. În cadrul acestui studiu, concretizat prin planșa desenată nr. 4, sunt identificate tipurile de proprietăți asupra terenurilor și circulația terenurilor în propunerile de reglementare ale PUZ, în conformitate cu Ordinul 90 din 1991.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Conform PUG terenul de intervenție se încadrează în subzona **CP1c** - Subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+1), retrase de la aliniament și dispuse izolat sau grupat. Zona de studiu cuprinde:

- **CP 2 -** Subzona centrală adiacentă nucleului istoric, situată de-a lungul malurilor râului Săsar;

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 660/2020

- **CA 5** - Subzona centrala cu clădiri de înălțime medie cu regim de construire discontinuu, cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară.

În cadrul subzonei CP1c se regăsesc și trei monumente istorice după cum urmează:

- Casa Teleky Sandor, cod MM-II-m-B-04473, Str. Minerilor 5, din perioada 1883 - 1885;
- Casa Revesz, cod MM-II-m-B-04474, Str. Minerilor 7, din perioada începutului de secol XX;
- Casă, cod MM-II-m-B-04475, Str. Minerilor 11, din secolul XX;

În conformitate cu prevederile PUG și cele ale legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, în jurul construcțiilor declarate monumente istorice se prevede o zonă de protecție cu raza de 100 de metri de la limita de proprietate.

Extras din RLU aferent PUG Municipiul Baia Mare, zona CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice:

"Întreaga zona centrală protejată va face obiectul unui P.U.Z. extins atât pe zona protejată cat și pe conturul de 100 metri de la limita acesteia inclusiv tentaculele formate de suprafețele tangente sau secante ale ariilor de protecție de 100 metri ale monumentelor izolate.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri. și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării. "

Conformarea actuală a țesutului s-a depărtat de situația reglementată prin PUG în urmă cu aproximativ 20 de ani. Derogările punctuale de la permisiunile funcționale sau introducerea unor activități socio-economice care se încadrează în limite impuse prin PUG, dar nu și în contextul

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 219/2020
Arhitect Șef
AUZ 966/2020

existent, împreună cu operațiunile parcelare realizate în timp au condus la o situație care păstrează doar parțial caracteristicile unui țesut tradițional. În acest context valoarea urbanistică a țesutului tradițional s-a degradat, parcelele tradiționale păstrându-și caracteristicile parțial pe partea de nord, spre Parcul Tineretului unde predomină locuirea.

Cu toate acestea, există un potențial de transformare într-un spațiu cu valențe urbanistice pentru susținerea mixității funcționale specifice zonelor centrale și a turismului și activităților de recreere din preajma Săsarului și a Parcului Tineretului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic, prin relaționarea cu formele de relief sau cu zonele de vizibilitate către peisajul colinar sunt relevante pentru zona studiată prin PUZ, având în vedere posibilitatea construirii în trepte, care pot fi speculate pentru belvedere. Se vor amenaja spații plantate care să reziste condițiilor climaterice specifice zonei.

În partea vestică a zonei se vor lua măsuri pentru deschiderea imobilelor către Săsar, în contextul amenajării malurilor acestuia și a susținerii activităților publice de-a lungul apei.

3.4. Modernizarea circulației

Având în vedere necesitatea organizării unor circulații care să satisfacă nevoile de mobilitate la nivelul zonei centrale, Planul Urbanistic Zonal abordează problematica deplasărilor motorizate și nemotorizate.

Cunoscând impactul negativ al suprapopulării cu autovehicule, prin reglementările propuse se impune realizarea unui număr de locuri de parcare în conformitate cu legislația locală și națională pentru orice nouă intervenție.

De asemenea, la nivel municipal există un proiect de dezvoltare al unui sistem de piste ciclabile. În zona de studiu este propusă realizarea unui traseu pe trotuarul străzii Victoriei. Acesta se integrează în sistemul de piste de biciclete de la nivelul municipiului și care se conectează în proximitate și cu promenada de pe Malurile Săsarului, iar realizarea acestuia nu interferează cu reglementările propuse prin PUZ.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

În dreptul parcelei care a generat PUZ-ul pe strada Minerilor este revizuită distribuția fluxurilor carosabile, conform solicitărilor din Avizul Comisiei de Circulație a Municipiului Baia Mare nr 42933 / 2017. Astfel, **pe o distanță egală cu deschiderea parcelei** la stradă pe mijlocul căii de circulație **apare o bandă cu lățimea de 3 metri care să permită realizarea virajului la stânga către parcelă**, venind dinspre vest. Profilul străzii Minerilor permite această integrare întrucât are un profil variabil de la 9,1 m la 11,3 pe distanța menționată.

Accesul pe parcelă se va realiza din strada Minerilor. Către extremitatea estică a parcelei este propusă realizarea unei intrări pe lot, cu deschiderea de 7,4 metri, către parcarea de la suprafață din jurul construcției.

În zona mediană a laturii de la strada Minerilor este propus un acces cu dublu sens intrare-ieșire pentru parcarea de la nivelul solului din fața construcției, având deschiderea de 6 metri.

În extremitatea vestică a lotului este propus un acces cu dublu sens intrare-ieșire din parcarea subterană, adiacent construcției propuse, iar alături de acesta este propusă ieșirea de pe lot pentru parcarea de la nivelul solului din jurul construcției propuse. Deschiderea acestui acces este de 14,2 metri.

Accesul pietonal va fi permis pe întreaga deschidere a frontului către strada Minerilor.

Se va asigura parcaj în nivelurile inferioare (demisol / subsol) și pentru vizitatori la nivel, cuantizând un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu modificările și completările ulterioare aprobate prin HCL 56/2019 și anume:

- 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.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect Șef
PUZ 96/2020

Pentru alte funcțiuni vor fi prevăzute spații de parcare în conformitatea cu regulamentele în vigoare.

Soluția de ilustrare de arhitectură prevede următoarea distribuție a locuințelor propuse:

- 54 de apartamente cu suprafața mai mică de 80 mp utili, pentru care au fost alocate câte 1,5 locuri de parcare, rezultând un necesar de 81 locuri de parcare;
- 20 apartamente de peste 80 mp utili, pentru care au fost alocate câte 2 locuri de parcare, rezultând un necesare de 40 de locuri de parcare;

Aplicând HCL 391/2017 privind „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu completările și modificările ulterioare, rezultă un necesar de locuri de parcare de 121 locuri pentru rezidenți și alte 6 pentru vizitatori, 127 locuri de parcare în total.

În subteranul construcției a fost prevăzut un spațiu destinat garării autovehiculelor cu o capacitate de 77 de locuri de parcare. La nivelul solului, în interiorul parcelei, vor putea fi acomodate alte 50 de locuri de parcare, conform ilustrării de mobilare, rezultând un total posibil de 127 de locuri. În concluzie, numărul de locuri de parcare necesare locuințelor este asigurat.

Soluția de acces pe parcelă a fost validată în Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației, prin avizul cu numărul 42935/06.12.2017.

Menționăm că numărul final de locuri de parcare poate să difere întrucât calculul s-a realizat în baza unor aproximări de suprafețe și a unei distribuții orientative a numărului de apartamente, cu scopul ilustrării posibilității de implementare a soluției ilustrate. Numărul final se va detalia la faza de autorizație de construire și se va calcula respectând HCL 391/2017 - „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului PUZ.

Soluțiile de acces și alocarea de parcări pe parcelele existente sau propuse prin alte documentații din zona de studiu a PUZ-ului se mențin. Dacă, în situațiile ulterioare aprobării prezentului PUZ, se vor solicita noi autorizații de construire, în situația în care accesul sau numărul de locuri de parcare sunt subdimensionate, acestea se vor revizui și vor respecta regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului PUZ, *HCL 391/2017* și legislația în vigoare.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 17.070

Alături de acestea, prin PUZ sunt asigurate și organizate accesurile carosabile la imobile, este îmbunătățită capacitatea de garare în raport cu nevoile și normele în vigoare și sunt relaționate tipurile de circulații nemotorizate în raport cu propunerile noi din zonă.

Pentru a întări legătura dintre malurile Săsarului și principalele artere de circulație se propune pietonizarea canalului care se varsă în râu în partea de vest a zonei de studiu și dotarea acestui pietonal cu mobilier urban.

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

Se propune reglementare zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

- **ZCM1 - subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.**

  POT max=60%
  CUT max = 1,8
  Hmax= D+P+3+4R

Se păstrează caracterul mixt al zonei și se dă posibilitatea realizării unui ansamblu de funcțiuni mixte care să deservească populația pe plan local, dar care poate să fie în același timp un polarizator și un element de legătură între propunerea de amenajarea a spațiului public de-a lungul Malurilor Săsarului și Parcul Tineretului împreună cu propunerile de valorificare asemeni proiectului de refacere a Șrandului Municipal aflat la stadiul de Studiu de Fezabilitate/DALI.

- **ZCL1- subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, de tranziție către zona de parc**

  POT max=45%
  CUT max = 1,3
  Hmax= D+P+2+M

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/ 2020
Arhitect Șef
DUZ 960/2020

Este zona predominantă de case cu o locuire cu o calitate superioară, având o vizibilitate directă către formațiunile colinare din nord și Câmpul Tineretului. Alte activități sunt permise în cuantum restrâns pentru a menține o locuire de calitate ridicată.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS (la nivel de parcelă)							
Imobil	S parcelă / UTR (mp)	POT max existent conform reglementări existente (mp)	CUT max existent conform reglementări existente (mp)	POT propus (%)	CUT propus (indice)	SC maxim	SCDsf maxim
ZCM1	47873						
Str. Minerilor nr. 13-15- teren care a generat PUZ	4161	40%	0,8	60%	1,8	2497	7490
Str. Minerilor nr. 17- spațiu comercial	7046	40%	0,8	60%	1,8	4228	12683
Str. Minerilor nr. 11- Casa Căsătoriilor	1609	40%	0,8	60%	1,8	965	2896
Str. Minerilor nr. 9- locuință	727	40%	0,8	60%	1,8	436	1309
Str. Minerilor nr. 5/7- servicii	2493	40%	0,8	60%	1,8	1496	4487
Str. Minerilor nr. 3- școală	2951	40%	0,8	60%	1,8	1771	5312
Str. Victoriei nr. 1- servicii	905	40%	0,8	60%	1,8	543	1629

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 21 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 9/8/01/2020

Str. Victoriei nr. 3- locuințe colective	2360	40%	0,8	60%	1,8	1416	4248
Str. Victoriei nr. 5- servicii	1326	40%	0,8	60%	1,8	796	2387
Str. Victoriei nr. 7- locuință	696	40%	0,8	60%	1,8	418	1253
Str. Victoriei nr. 9- locuință	622	40%	0,8	60%	1,8	373	1120
Str. Victoriei nr. 11-13 mixtă	3879	40%	0,8	60%	1,8	2327	6982
Mal Săsar nr. 4- locuințe colective	1046	40%	0,8	60%	1,8	628	1883
Mal Săsar nr. cad 119581- locuință	190	40%	0,8	60%	1,8	114	342
Mal Săsar nr. 4/4A- locuință	738	40%	0,8	60%	1,8	443	1328
Mal Săsar nr. 6- locuință	362	40%	0,8	60%	1,8	217	652
Mal Săsar nr. 8- locuință	210	40%	0,8	60%	1,8	126	378
Str. Victoriei nr. 15- biserică	4299	60%	1,8	60%	1,8	2579	7738
Str. Băii nr. 13- locuințe colective	1726	60%	1,8	60%	1,8	1036	3107
Str. Băii nr. 1A- locuință	263	60%	1,8	60%	1,8	158	473

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
DUZ 960/2020

Str. Băii nr. 1B-locuință	245	60%	1,8	60%	1,8	147	441
Str. Băii nr. 1B-servicii	5894	60%	1,8	60%	1,8	3536	10609
circulații pietonale și carosabile	1788	-%	-	-%	-	-	-
Str. Victoriei - spațiu verde	117	-%	-	-%	-	-	-
Str. Minerilor nr. 1-locuință	804	40%	0,8	60%	1,8	482	1447
Str. Victoriei nr. 2-servicii	1416	40%	0,8	60%	1,8	850	2549
ZCL1	**10290**						
Str. Victoriei nr. 4-comerț-servicii	1513	40%	0,8	45%	1,3	681	1967
Str. Victoriei nr. 6-locuință	851	40%	0,8	45%	1,3	383	1106
Str. Câmpul Tineretului nr. 2-locuință	826	40%	0,8	45%	1,3	372	1074
Str. Câmpul Tineretului nr. 4-locuință	962	40%	0,8	45%	1,3	433	1251
Str. Câmpul Tineretului nr. 6-locuință	779	40%	0,8	45%	1,3	351	1013

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
A07 960

Str. Câmpul Tineretului nr. 8- locuință	1627	40%	0,8	45%	1,3	732	2115
Str. Câmpul Tineretului nr. 10- locuință	747	40%	0,8	45%	1,3	336	971
Str. Câmpul Tineretului nr. 12- locuință	972	40%	0,8	45%	1,3	437	1264
Str. Câmpul Tineretului nr. 14- locuință	463	40%	0,8	45%	1,3	208	602
Str. Câmpul Tineretului nr. 16- locuință	670	40%	0,8	45%	1,3	302	871
Str. Câmpul Tineretului nr. - locuință	445	40%	0,8	45%	1,3	200	579
Str. Câmpul Tineretului - spațiu verde	435	40%	0,8	45%	1,3	196	566
T circulații - total	**13465**	**14043**					
Circulații carosabile și parcaje publice	10542						
Circulații pietonale	2400						
Ape (pârâu)	523						
TOTAL zonă de studiu	**71628**						

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

BILANȚ TERITORIAL PLAN URBANISTIC ZONAL					
EXISTENT (valori reglementate)					
UTR		POT		CUT	
denumire	mp	%	mp	indice	mp
CP1c	31497	40%	12599	0,8	25198
CP2	14239	40%	5696	0,8	11391
CA5	12427	40%	4971	1,8	22369
CIRCULAȚII	13465	-	-	-	-
TOTAL	31497		23265		58957
PROPUS (valori reglementate)					
UTR		POT		CUT	
denumire	mp	%	mp	indice	mp
ZCM1	47873	60%	28724	1,8	86171
ZCL1	10290	45%	4631	1,3	13377
CIRCULAȚII	13465	-	-	-	-
TOTAL	71628		**33354**		**99548**
Comparație POT Existent/Propus - valori maxime					
POT max	60%		POT max	**60%**	
CUT max	1,8		POT max	**1,8**	

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. ..... / 2020
Arhitect Șef
PUZ 96 / 2020

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Branșarea la rețelele de utilități se va realiza după cum urmează:

- Alimentarea cu apă și racordul la rețeaua de canalizare se vor realiza în strada Minerilor, la rețelele operate de Vital SA, conform avizului obținut. De asemenea, și branșamentele la rețelele de gaze naturale și electricitate se vor realiza tot din strada Minerilor, la rețelele existente conform avizelor nr 210759490/15.11.2017 al DELGAZ Grid SA, respectiv 60301718242/ 24.10.2017 al SDEE Transilvania Nord

3.7. Protecția mediului

Propunerile reglementate prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Prin condiționarea dezvoltării de asigurarea a necesarului de parcare în interiorul parcelei se îmbunătățește fluența traficului și implicit o ameliorare a emisiilor din trafic.

Proiectul propune reintegrarea în circuitul urban al unor suprafețe de teren degradate, neîngrijite, care sunt sursă de poluare cu praf și materie vegetală crescută spontan.

Prin Regulamentul Local de Urbanism se recomandă evitarea mineralizării excesive a spațiului neocupat de construcții și realizarea unor suprafețe verzi. De asemenea, sunt recomandate speciile de plante locale, pentru a reduce costurile de mentenanță și a evita risipa din resursa de apă.

Conform Anexei nr 6 din Regulamentul General de Urbanism, construcțiile de locuințe trebuie însoțite de o suprafață de spațiu verde echivalentă cu minim 2 mp pentru fiecare rezident.

Pentru suprafața te teren care a generat prezentul PUZ, conform distribuției apartamentelor descrisă la capitolul "3.4 Modernizarea circulației", în vederea calculării unei suprafețe aproximative de spațiu verde necesară conform Anexei 6 din RGU, s-au luat în calcul următoarele:

- 54 apartamente mai mici de 80 mp utili cu o medie de 2,5 locuitori per unitate
- 20 de apartamente mai mari de 80 mp utili, cu o medie de 3 locuitori per unitate

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect Șef
PUZ 960 2020

Astfel, suprafața minimă de spațiu verde pentru ansamblul de locuințe propus va fi de aproximativ 195*2mp = 390 mp.

Menționăm că suprafața finală de spațiu verde poate să difere întrucât calculul s-a realizat în baza unor aproximări de suprafețe și a unei distribuții orientative a numărului de apartamente, cu scopul ilustrării posibilității de implementare a soluției ilustrate. Suprafața finală de spațiu verde se va detalia la faza de autorizație de construire și se va calcula respectând Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 6.

Prin **Avizul de Oportunitate** nr. 36/19.10.2017, s-a solicitat respectarea unei suprafețe verzi de **minim 20% la nivelul întregii zone de studiu.** *Suprafața totală reglementată prin PUZ, ocupată cu parcele este de 56375 mp, prin urmare, suprafața de spațiu verde impusă este* ***echivalentă a 11275 mp****. Conform tabelului de mai jos, procentul de spațiu verde impus prin Avizul de Oportunitate este respectat.*

În zona de studiu, minimul de spațiu verde pentru fiecare imobil, în cadrul locuințelor individuale și monumentelor istorice, a fost calculat considerând un minim de 30%, un minim de 2mp/ locuitor în cazul locuințelor colective, minim 15% în cazul educației, minim 50% în cazul cultelor și un minim de 10% în cazul altor funcțiuni. Procentele rezultate au fost obținute în urma corelării Anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism și a condițiilor de ocupare locale.

Totalul este redat în tabelul de mai jos:

Calculul orientativ pentru necesarul de spații verzi în zona de studiu PUZ				
TIPURI DE UTILIZARE	PROPUS (în mp)			
	S	SCDesf	Nr locuitori (aproximare)	S minim spațiu verde (aproximare)
Str. Minerilor nr. 13-15- teren care a generat PUZ	**4161**	7490	**195**	**390**
Str. Minerilor nr. 17- spațiu comercial	**7046**	12683	**-**	**705**

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 11/2020
Arhitect Șef
PUZ-960/2020

Str. Minerilor nr. 11- Casa Căsătoriilor	**1609**	2896	-	**483**
Str. Minerilor nr. 9- locuință	**727**	1309	-	**218**
Str. Minerilor nr. 5/7- servicii	**2493**	4487	-	**748**
Str. Minerilor nr. 3- școală	**2951**	5312	-	**443**
Str. Victoriei nr. 1- servicii	**905**	1629	-	**91**
Str. Victoriei - spațiu verde adiacent locuință	**117**	0	-	**117**
Str. Victoriei nr. 3- locuințe colective	**2360**	4248	**90**	**180**
Str. Victoriei nr. 5- servicii	**1326**	2387	-	**133**
Str. Victoriei nr. 7- locuință	**696**	1253	-	**209**
Str. Victoriei nr. 9- locuință	**622**	1120	-	**187**
Str. Victoriei nr. 11-13 - mixtă	**3879**	6982	-	**776**
Mal Săsar nr. 4- locuințe colective	**1046**	1883	**40**	**80**

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
AU 2960/2020

Mal Săsar nr. cad 119581- locuință	**190**	342	-	**57**
Mal Săsar nr. 4/4A- locuință	**738**	1328	-	**221**
Mal Săsar nr. 6- locuință	**362**	652	-	**109**
Mal Săsar nr. 8- locuință	**210**	378	-	**63**
Str. Victoriei nr. 15- biserică	**4299**	7738	-	**2150**
Str. Băii nr. 13- locuințe colective	**1726**	3107	**50**	**100**
Str. Băii nr. 1A- locuință	**263**	473	-	**79**
Str. Băii nr. 1B- locuință	**245**	441	-	**74**
Str. Băii nr. 1B- servicii	**5894**	10609	-	**589**
Str. Minerilor nr. 1- locuință	**804**	1447	-	**241**
Str. Victoriei nr. 2- servicii	**1416**	2549	-	**142**
Str. Victoriei nr. 4- comerț-servicii	**1513**	1207	-	**151**
Str. Victoriei nr. 6- locuință	**851**	350	-	**255**

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect
P07-960/2020

Câmpul Tineretului - teren neocupat	**435**	0	-	**131**
Str. Câmpul Tineretului nr. 2- locuință	**826**	607	-	**248**
Str. Câmpul Tineretului nr. 4- locuință	**962**	635	-	**289**
Str. Câmpul Tineretului nr. 6- locuință	**779**	326	-	**234**
Str. Câmpul Tineretului nr. 8- locuință	**1627**	1190	-	**488**
Str. Câmpul Tineretului nr. 10- locuință	**747**	208	-	**224**
Str. Câmpul Tineretului nr. 12- locuință	**972**	525	-	**292**
Str. Câmpul Tineretului nr. 14- locuință	**463**	324	-	**139**
Str. Câmpul Tineretului nr. 16- locuință	**670**	327	-	**201**

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
Poz 960/2020

Str. Câmpul Tineretului nr. - locuință fn	**445**	0	-	**134**
Total loturi	**56375**	**Total spațiu verde la nivelul zonei de studiu**		**11366**

La nivelul spațiului public, în zona de studiu nu există suprafețe verzi constituite. Configurarea țesutului existent nu permite realizarea unor noi suprafețe verzi la nivelul spațiului public. În schimb, prin Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului PUZ se încurajează evitarea mineralizării din interiorul proprietății private.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Acestea sunt:

În zona de intervenție

1. Liceul Teoretic Sanitar Baia Mare
2. Casa Căsătoriilor

În vecinătatea zonei PUZ

1. Câmpul Tineretului
2. Spațiul public aferent Malurilor Râului Săsar, conform PUZ Malurile Râului Săsar și Zona Universitate.
3. Colonia Pictorilor
4. Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Maramureș

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

- Terenuri proprietate publică

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 214 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 96/2020

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

și determină 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

Terenurile din zona de studiu sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția căilor de acces care fac parte din domeniul public.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect Șef
PUZ-960/2020

4. Concluzii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are rolul de a actualiza reglementările unei zone din proximitatea Centrului Istoric al municipiului și de a completa și armoniza situația dezvoltării actuale cu potențialul zonei redat de localizarea în cadrul orașului și vecinătățile imediate.

Propunerea vizează următoarele aspecte:

- Ocuparea și restructurarea zonelor în care construcțiile sunt în stare avansată de degradare și lipsite de activitate;
- Rezolvarea incompatibilităților de ordin funcțional prin eliminarea unor funcțiuni care nu sunt compatibile cu specificul unei zone centrale, în speță producția;
- Îmbunătățirea componentei spațial-volumetrice prin introducerea unor reglementări de amplasare, orientare și înălțime gândite a crește coerența pe fronturile străzilor din zona de intervenție;
- Realizarea unui reper vizual care să structureze axele nord-sud și est – vest din zona de studiu;
- Actualizează regulamentul local de urbanism în corelare cu nevoile prezente de dezvoltare ale orașului.

Așa cum s-a arătat prin Studiul de Oportunitate, realizarea Plan Urbanistic Zonal pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar Baia Mare este oportună, întrucât:

- **Este imperioasă reglementarea terenurilor situate în cadrul insulei de țesut urban determinată de străzile Victoriei, Câmpul Tineretului la N, Fierăstrăului la E, Băii la V și Minerilor la S,** având în vedere presiunea investițională și oportunitățile de dezvoltare existente la nivelul Municipiului Baia Mare, în sensul satisfacerii nevoilor de locuire, de fructificare a potențialului comercial și turistic;
- **Construirea imobilului care a generat PUZ (str. Minerilor 13-15) generează cel puțin 100 de locuri de muncă la momentul construcției și aproximativ 10 locuri de muncă pe termen lung în exploatare la nivelul UAT Municipiul Baia Mare;**

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PU 2960/2020

- **Crește valoarea țesutului construit într-o zonă cu importanță critică, datorită proximității centrului istoric și turistic, atât la nivel de imagine, cât și la nivel urbanistic funciar, odată și cu reabilitarea Pieței Libertății și a Câmpului Tineretului-faza 2, contribuind la generarea unui circuit reprezentativ între zona noua și zona veche a orașului;**
- **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 Municipiului Baia Mare (respectiv taxe și impozite pe clădiri);**
- **Construirea imobilului care a generat PUZ (Minerilor 13-15) va produce noi spații care să găzduiască locuințe de înaltă calitate, spații destinate comerțului/birouri și alte tipuri de servicii în zona centrală a orașului, la standarde actuale;**
- Rezolvarea circulațiilor aflate în zona de studiu și satisfacerea nevoilor de garare va permite o funcționare coerentă a zonei, în vederea dezvoltării și optimizării acesteia.

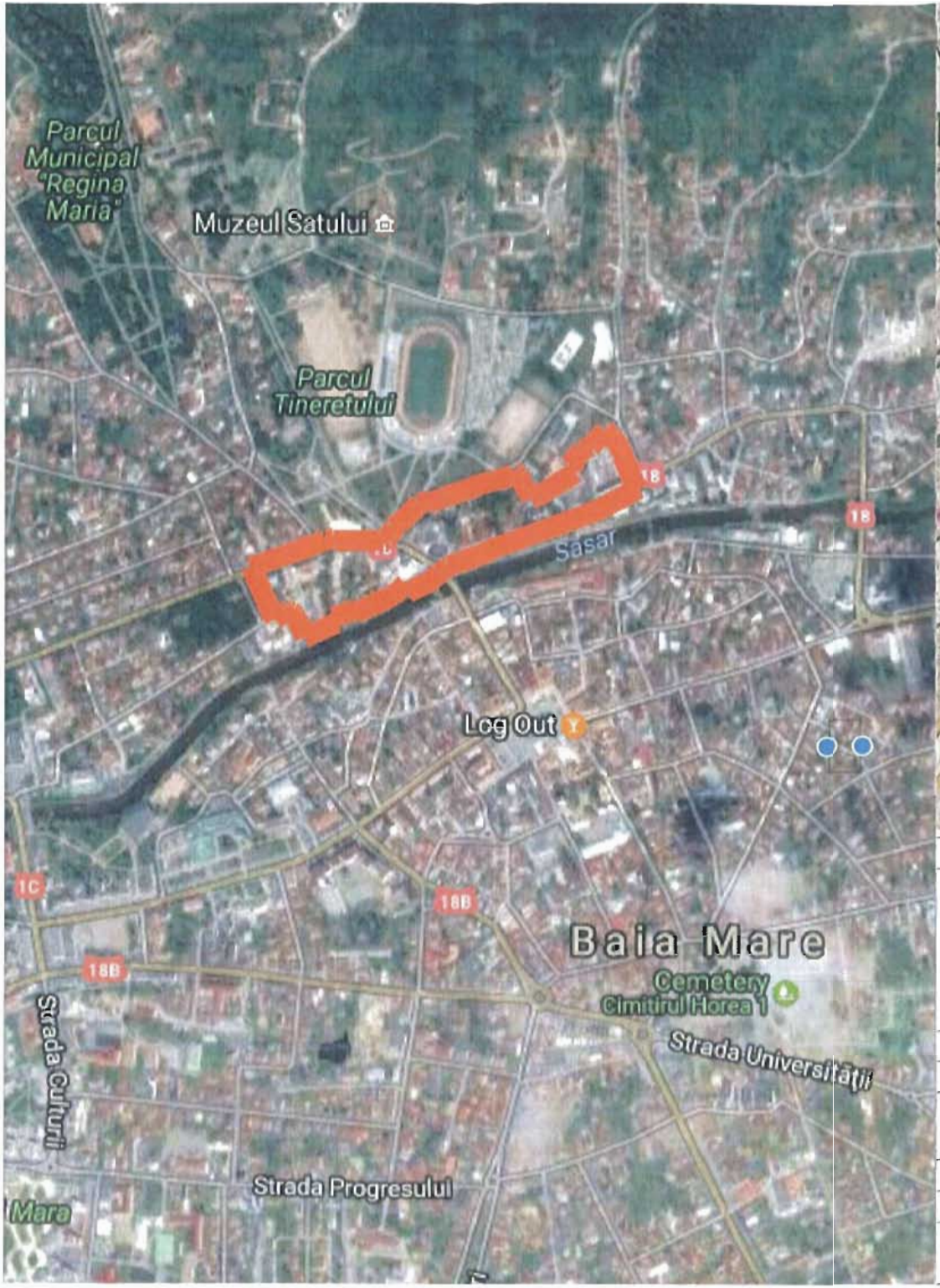
Șef proiect,
urb. Mihaela Pușnava

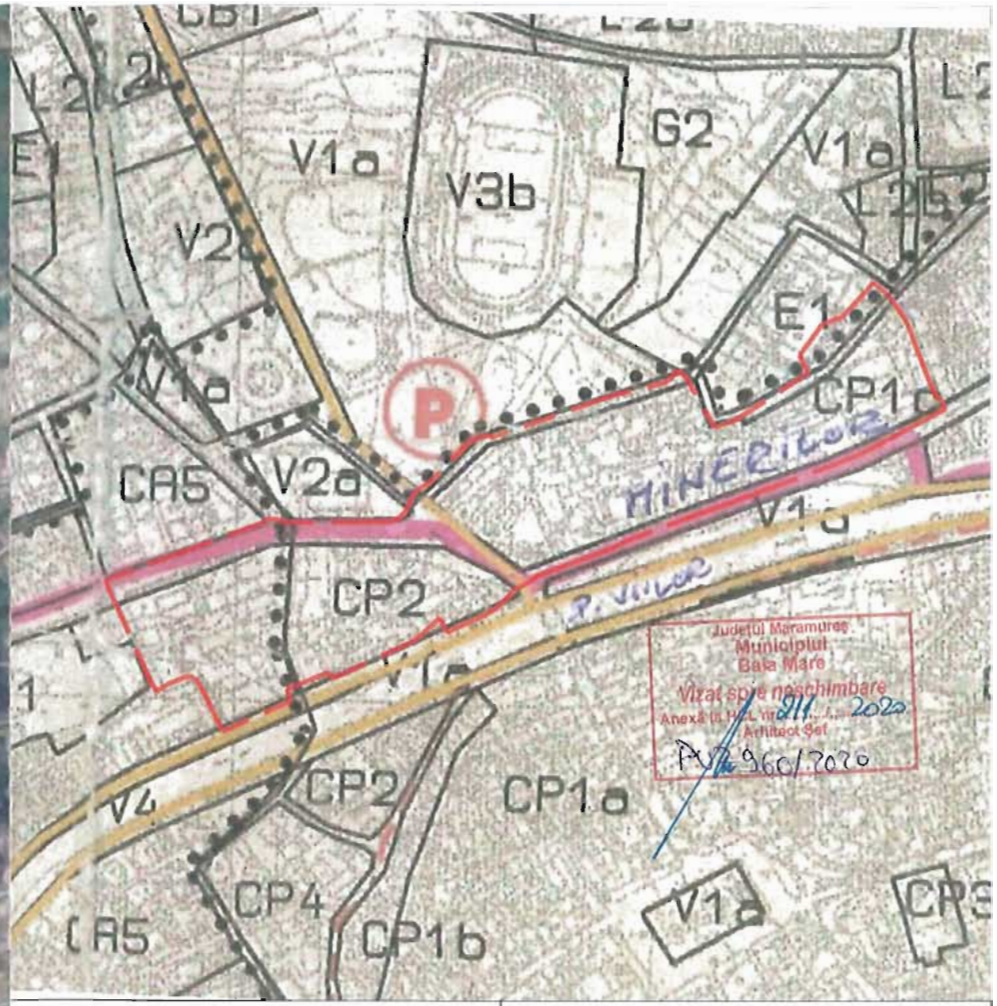
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
URB
Mihaela I. PUȘNAVA
Inger urbanist
D 20 E

Întocmit,
urb. Mihaela Pușnava

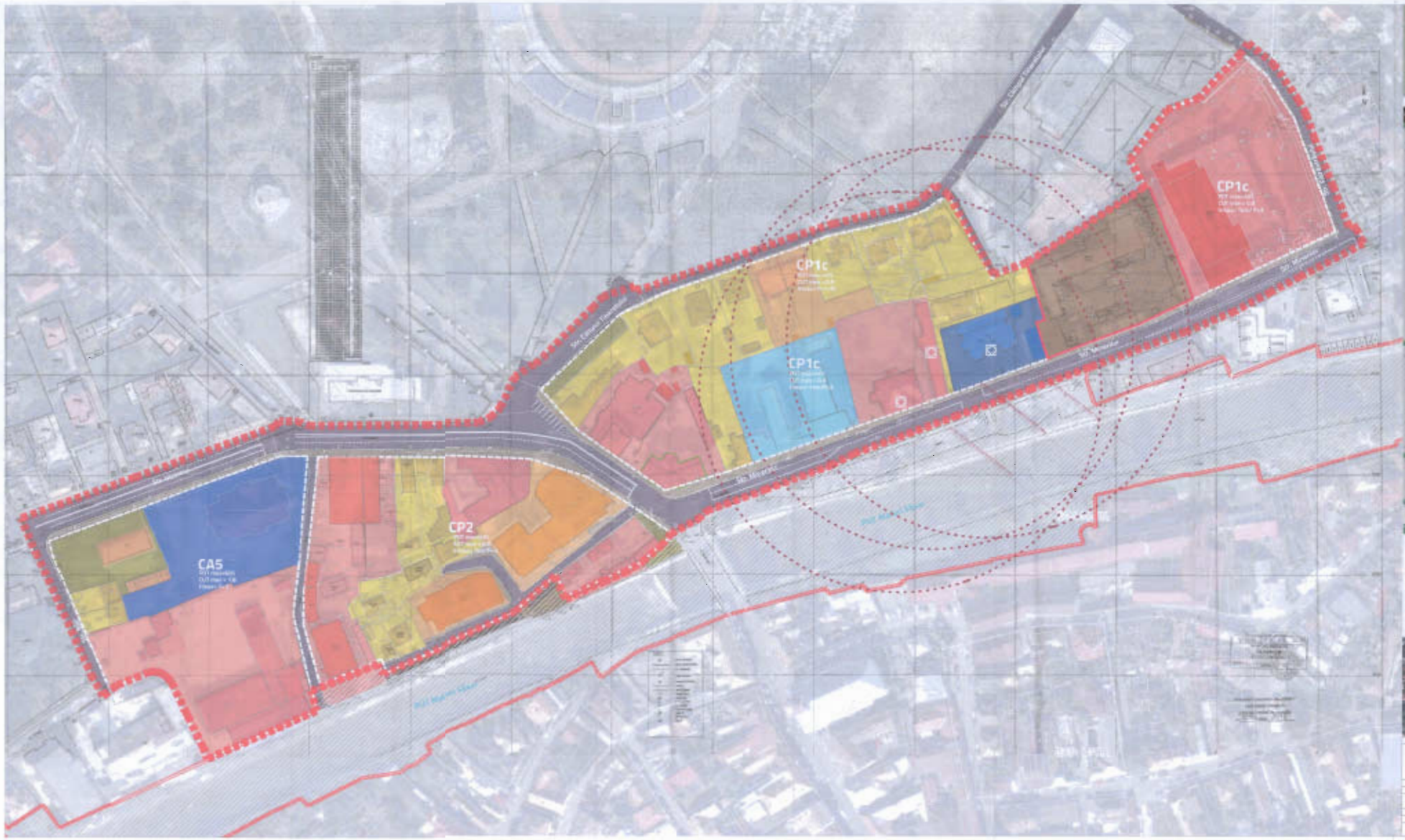
urb. Teodor Manea

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 960 / 2020





ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
AGORAPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR	
		DATA	
		MARTIE 2020	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
CHILIA SRL	areal determinat de str. Victoriei și Câmpul Tineretului la N, Fierăstrăului la E, Minerilor și râul Săsar la S și strada Băii la V	PLAN URBANISTIC ZONAL APROBARE	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU/PUG
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Teodor MANEA	PL 0
			SCARA
			-



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA N DE RÂUL SĂSAR

SITUAȚIA EXISTENTĂ

1:500

LEGENDĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA N DE RÂUL SĂSAR

PROPRIETATEA TERENURILOR

1:500

LEGENDĂ

BILANȚ TERITORIAL PLAN URBANISTIC ZONAL

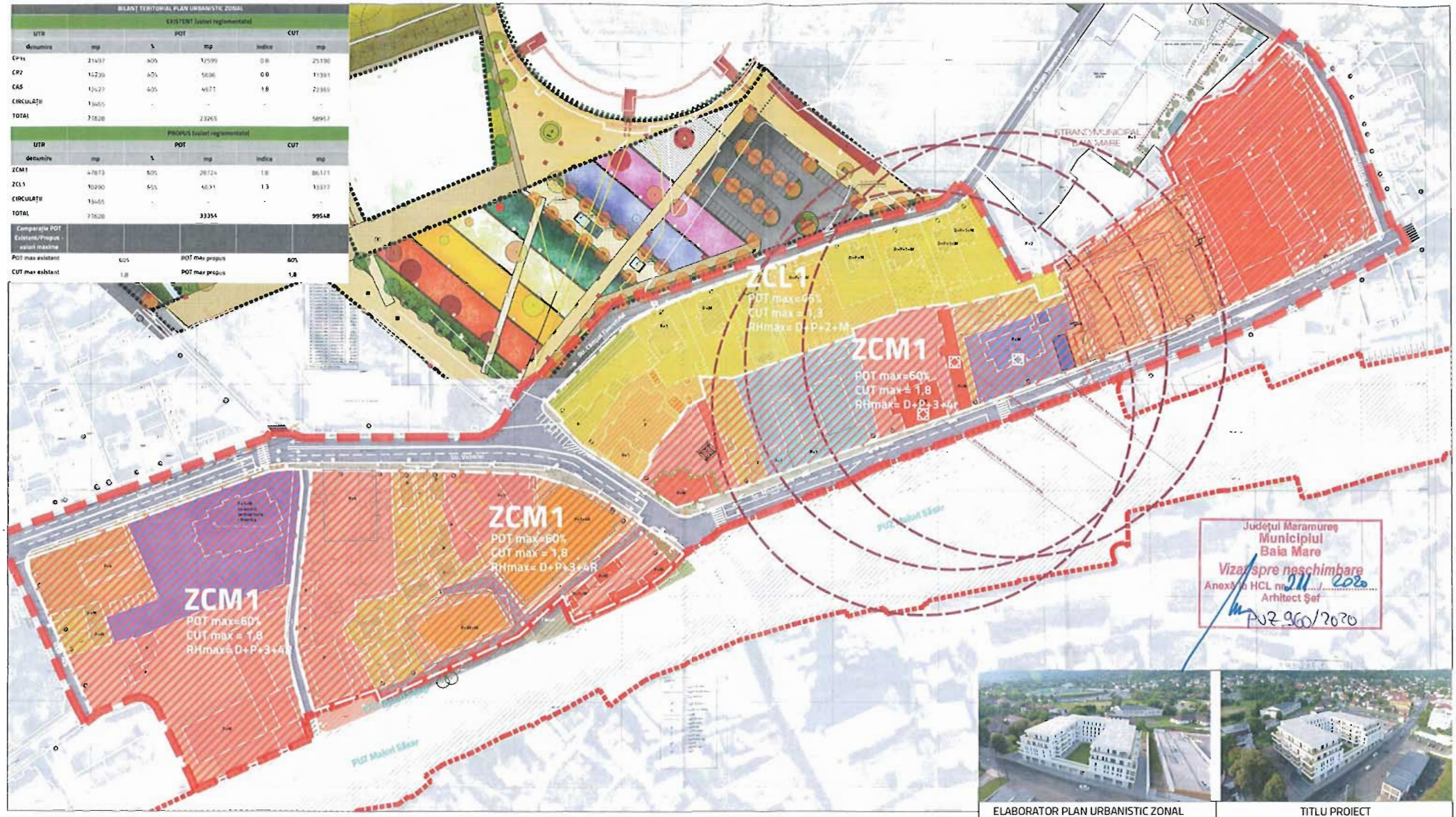
EXISTENT (valori reglementate)

UTR	POT			CUT	
denumire	mp	%	mp	indice	mp
CP1%	31497	40%	12599	0.8	25190
CP2	16239	40%	5696	0.8	11391
CAS	13427	40%	4871	1.8	22369
CIRCULAȚII	13465	-	-	-	-
TOTAL	77628		23265		58957

PROPUS (valori reglementate)

UTR	POT			CUT	
denumire	mp	%	mp	indice	mp
ZCM1	47873	60%	28724	1.8	86171
ZCL1	16990	65%	6831	1.3	13377
CIRCULAȚII	13465	-	-	-	-
TOTAL	77628		33354		99548

Comparație POT Existent/Propus - valori maxime			
POT max existent	60%	POT max propus	60%
CUT max existent	1,8	POT max propus	1,8



LIMITE

- LIMITĂ STUDIU PLAN URBANISTIC ZONAL
- LIMITĂ TERENURI A GENERAT PUZ
- LIMITĂ UTR/UNITĂȚI TERITORIALE REFERINȚĂ
- LIMITĂ DIFERABIL TERENURI A GENERAT PUZ - ZONĂ ÎN CARE SE POT AMPLASA CONSTRUCȚII

UTILIZĂRI/ZONE FUNCȚIONALE

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- COMERȚ/SERVICII
- ADMINISTRARE
- PRODUCȚIE/DEPOZITARE
- SPAȚII VERZI
- SPORT
- EDUCAȚIE
- INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ funcțiunea dominantă

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- COMERȚ - SERVICII

ACCESE/CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- PARCARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE DE MARE VITEZĂ
- ACCES PIETONAL PE LOT
- ACCES PARCARE SUBTERANĂ
- ACCES CAROSABIL PE LOT

SIMBOLURI SPECIFICE

- ACCESE VERTICAL
- MONUMENTE ISTORICE
- ZONĂ DE PROTECȚIE AMPLA MONUMENT ISTORIC CONFORM PUG
- CLĂDIRE CU VALOARE ISTORICĂ, ARHITECTURALĂ SAU AMBIENTALĂ CE PRECE REABILITARE, CU RECOMANDARE DE ÎNTREȚINERE ÎN FORMA ACTUALĂ SAU PROPUSĂ DE AVIZAT MENȚINUTĂ

PROPUNERE DE ORIENTATIVĂ DE MOBILARE CU ROL DE ILUSTRARE

- CONTUR ORIENTATIV CONSTRUCȚII
- CONTUR ORIENTATIV DE MASĂ

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

ZCM1 - subzonă cu funcțiuni mixte care includ locuire și de activități de tip servicii, birouri pentru companii, cu rol de centralitate la nivelul orașului și regiunii, dezvoltate în regim înălțime mare și foarte mare

POT max=60%
CUT max = 1,8
RHmax= D+P+3+4R

ZCL1 - subzonă cu funcțiuni de tip rezidențial cu parcelare mică și mare, cu clădiri cu regim de înălțime mic și mediu, cu rol de locuire și de servire a locuirii, inclusiv cu funcțiuni de tip birouri și de sport

POT max=65%
CUT max = 1,3
RHmax= D+P+2+m

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
AGORAPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR	
		DATA	
		MARTIE 2020	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
CHILIA SRL	Arealul delimitat de str. Victoriei și Câmpul Libertății la N, Magistralei la E, Minerului și râul Săsar la S și strada Băii la V	PLAN URBANISTIC ZONAL APROBARE	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
SEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
urb. Mihaela POSNÂVA	urb. Teodor MANEA	urb. Teodor MANEA	PL 2
			SCARA
			1:500

BILANȚ TERITORIAL PLAN URBANISTIC ZONAL

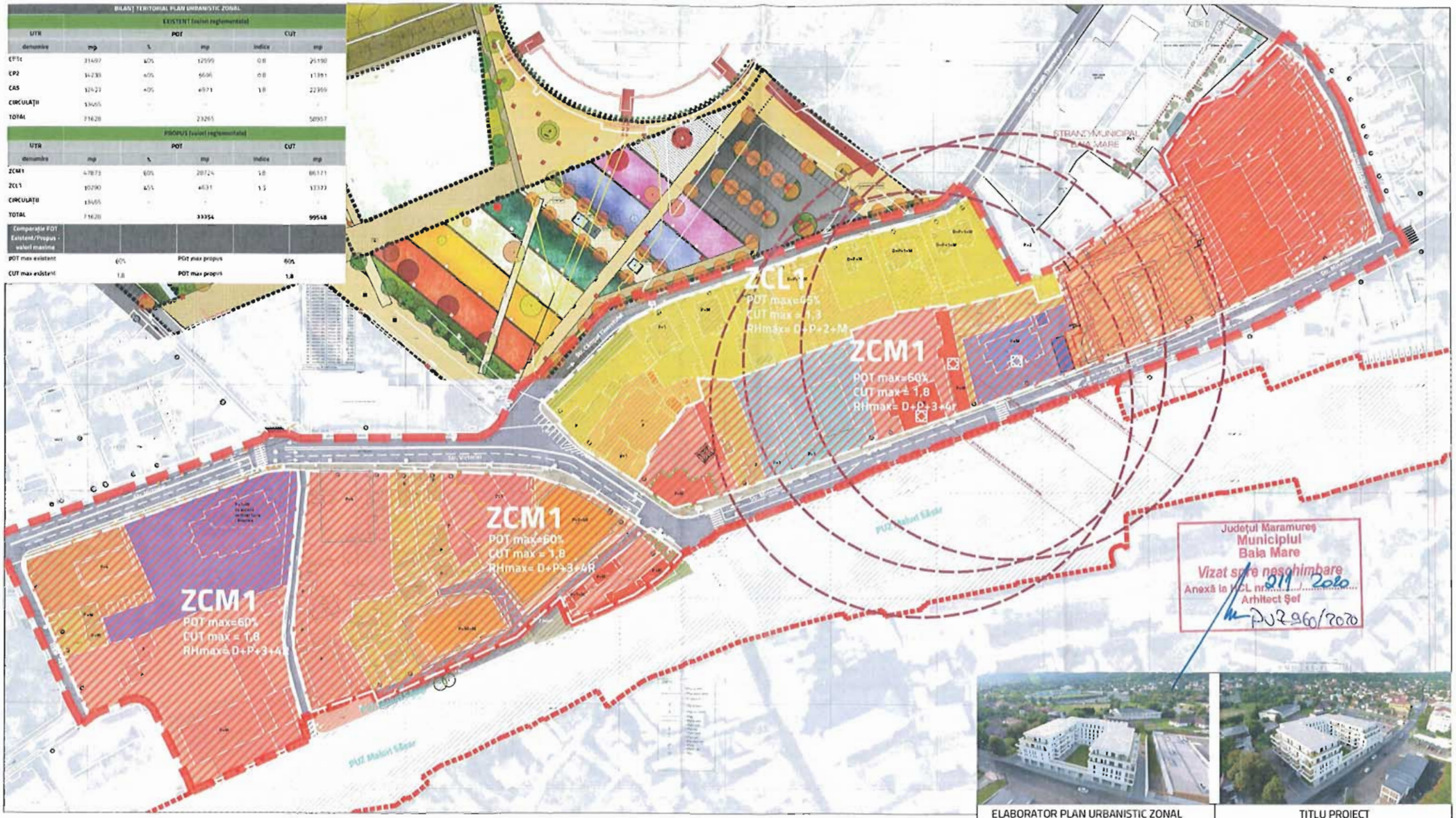
EXISTENT (valori reglementate)

UTR	POT			CUT	
denumire	mp	%	mp	indice	mp
CP1c	31497	40%	12599	0,8	25198
CP2	14238	40%	5696	0,8	11391
CAS	12423	40%	4971	1,8	22359
CIRCULAȚII	13665	-	-	-	-
TOTAL	71828		23265		58957

PROPUS (valori reglementate)

UTR	POT			CUT	
denumire	mp	%	mp	indice	mp
ZCM1	47873	60%	28724	1,8	86171
ZCL1	10290	45%	4631	1,3	13379
CIRCULAȚII	13665	-	-	-	-
TOTAL	71828		33354		99548

Comparație POT Existent/Propus - valori maxime			
POT max existent	60%	POT max propus	60%
CUT max existent	1,8	POT max propus	1,8



LIMITE

- LIMITĂ STUDIU PLAN URBANISTIC ZONAL
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ UTR/UNITĂȚI TERITORIALE REFERINȚĂ
- LIMITĂ BORDABIL TEREN CARE A GENERAT PUZ - ZONĂ ÎN CARE SE POT AMPLASA CONSTRUCȚII LE

UTILIZĂRI/ZONE FUNCȚIONALE

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- COMERȚ/SERVICII
- ADMINISTRARE
- PRODUCȚIE/DEPOZITARE
- SPAȚII VERZI
- CULT
- EDUCAȚIE
- PLATFORMĂ COLECTARE DEȘEURI

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ funcțiunea dominantă

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- COMERȚ - SERVICII

ACCESE/CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CARROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- PARCARE
- CIRCULAȚII CARROSABILE DE INCINTĂ
- ACCES PIETONAL PE LOT
- ACCES PARCAJ SUBTERAN
- ACCES CARROSABIL PE LOT

SIMBOLURI SPECIFICE

- ACCENT VERTICAL
- MONUMENT ISTORIC
- ZONĂ DE PROTECȚIE 100 M MONUMENT ISTORIC CONFORM PUG
- CLĂDIRE CU VALOARE ISTORICĂ, ARHITECTURALĂ SAU AMBIENTALĂ, CORECT REABILITATĂ, CU RECOMANDĂRI DE ÎNTREȚINERE ÎN FORMA ACTUALĂ ȘI PROPUSĂ CE ELEMENTUL

PROPUNERE ORIENTATIVĂ DE MOBILARE CU ROL DE ILUSTRARE

- CONTUR ORIENTATIV CONSTRUCȚII
- CONTUR ORIENTATIV BENKISOL

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

ZCM1 - [illegible]

POT max=60%
CUT max = 1,8
RHmax= D+P+3+4R

ZCL1 - [illegible]

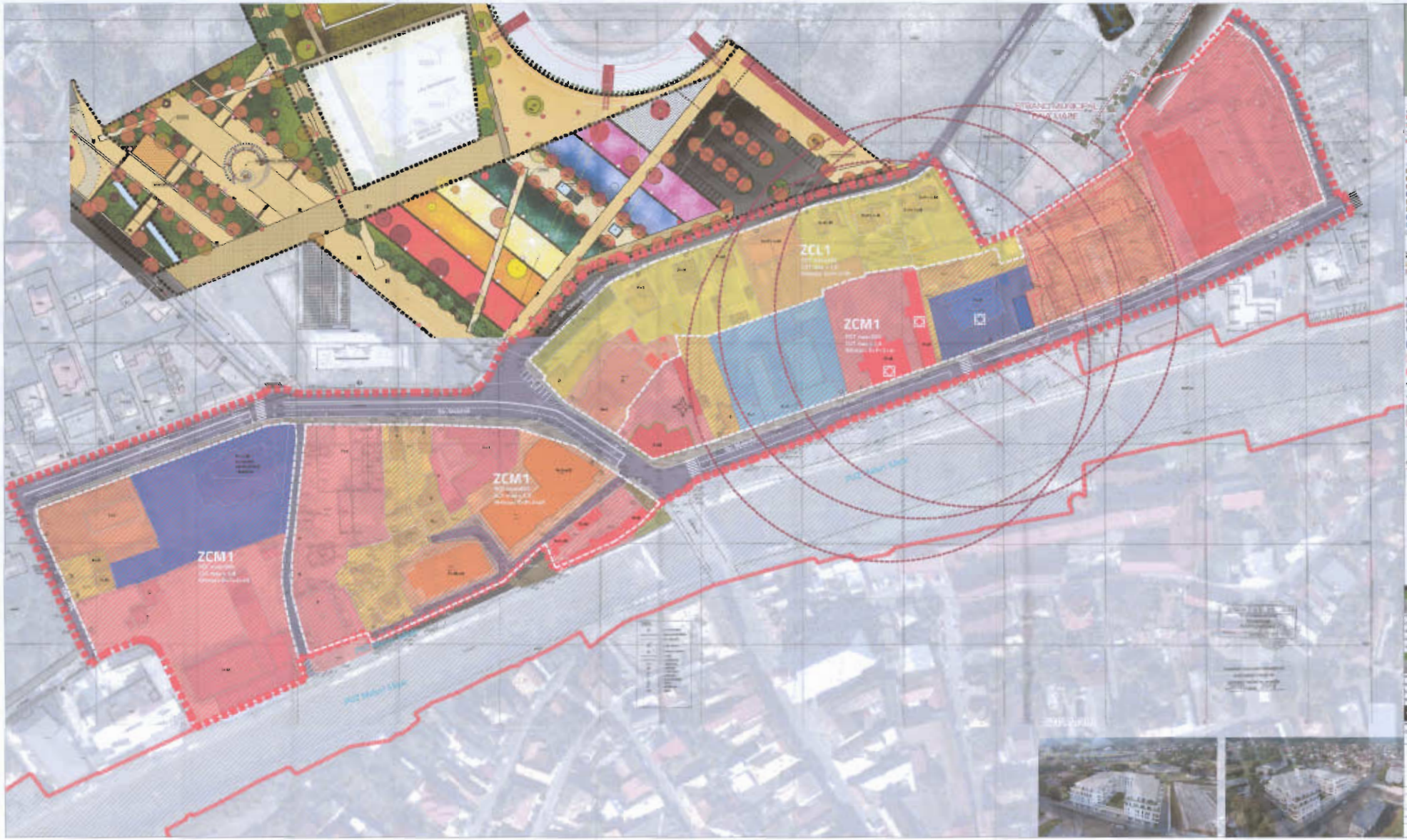
POT max=45%
CUT max = 1,3
RHmax= D+P+2+m

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
AGORAPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA NORD DE RÂUL SĂSAR	
		DATA: MARTIE 2020	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
CHILLIA SRL	teren delimitat de str. Victoriei și Câmpul Tineretului la N, Fiul Râului la E, Minerului și râul Săsar la S și strada Bălți la V	PLAN URBANISTIC ZONAL APROBARE	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
urb. Mihaela RUSNAVA	urb. Teodor MANEA	urb. Teodor MANEA	PC 2
			SCARA 1:500

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA N DE RÂUL SĂSAR

1:500

LEGENDĂ



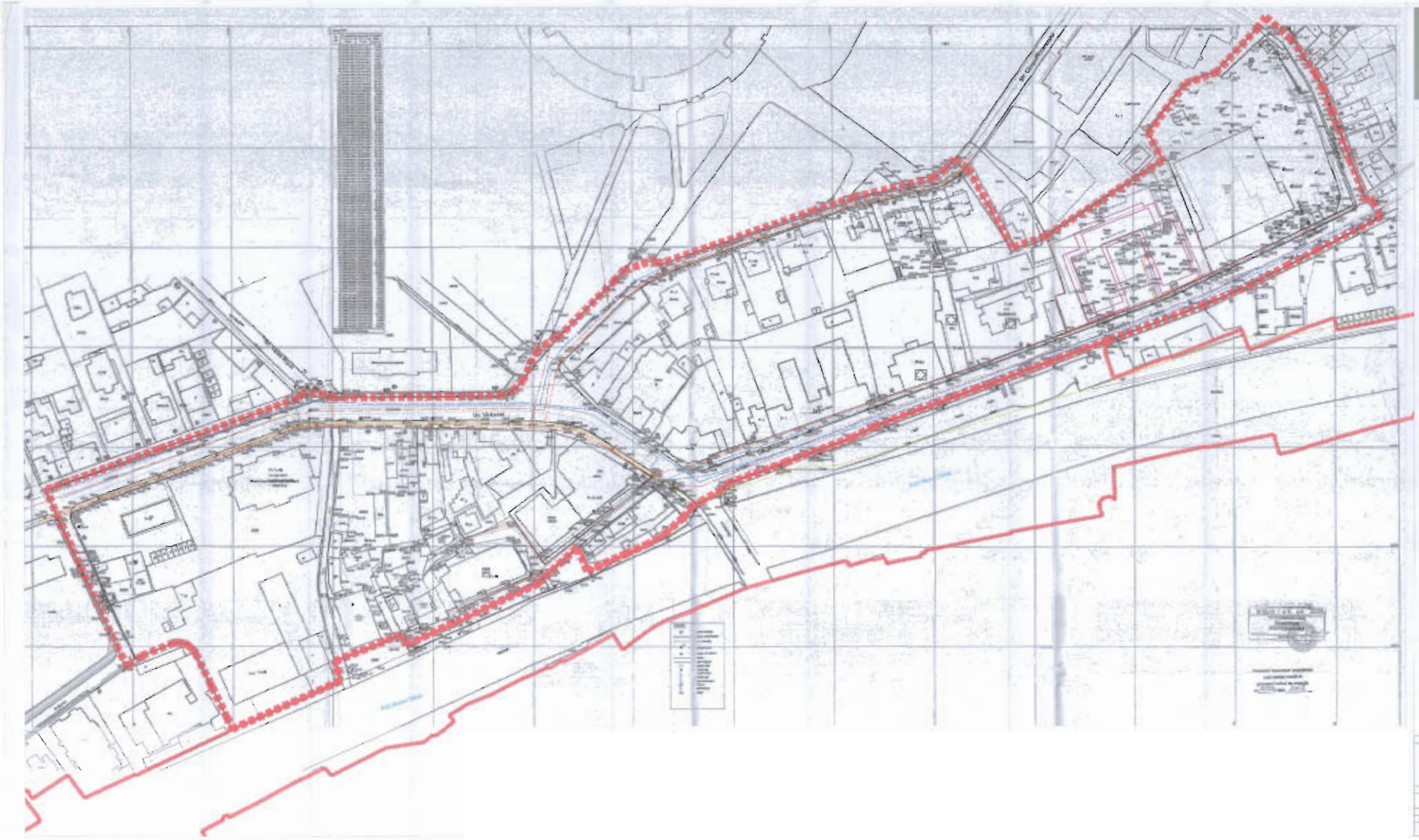
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA MIDERĂUL SĂSAR

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SITUAȚIA PROPUSĂ

1:500

LEGENDĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA N DE RÂUL SĂSAR

REȚELE EDILITARE
1:500

LEGENDĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar**
Amplasamentul: **STR. MINERILOR nr 13-15, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**
Beneficiarul investiției: CHILIA SRL
Contract nr: **AP 155/24.07.2017**
Elaboratorul studiului: **SC AGORAPOLIS SRL**
urb. Mihaela Pușnava
urb. Teodor Manea

Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr...../.....
Arhitect Șef

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr..... / 2020
Arhitect Șef
PUZ 96/2020

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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar** 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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar** 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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de râul Săsar** 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 filierei 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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre reschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General" – Indicativ GP038/99;
- 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);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica republicata în 2011
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației; cu modificările și completările ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 24/ 2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

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 **PUZ pentru reconfigurarea zonei centrale extra-muros la nord de Râul Săsar** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se va face cu respectarea Legii 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 9608/2020

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se propune reglementarea zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

ZCL1 – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, de tranziție către zona de parc

ZCM1 – subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/ 2020
Arhitect Șef
PUZ 960/ 2020

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se propune reglementare zonei prin 2 tipuri de unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate ca potențial, după cum urmează:

ZCL1 – subzonă centrală locuințe individuale și semi-colective mici cu un confort ridicat, realizate pe baza unor lotizări anterioare, cu regim de înălțime maxim P+2+M și clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat, de tranziție către zona de parc

Indicatori propuși:

POT maxim - 45%

CUT maxim - 1.3

H max cornișă - 12m cu posibilitatea realizării unei mansarde peste această înălțime.

RH max = D+P+2+M

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale, semi-colective și colective mici cu regim de înălțime P+2+M
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale din incintă.
- Elemente de signalistică
- Spații de colectare și preselectare a deșeurilor aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 94/.....2020
Arhitect Șef
PU 2019 601 / 2020

asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de birouri, mici servicii, sedii ale unor activități profesionale, comerț de mici dimensiuni cu condiția desfășurării activității exclusiv la parterul imobilului.
- Alimentație publică cu condiția utilizării exclusive a parterului construcției pentru activitățile publice.
- Spații de joacă pentru copii dacă prin desfășurarea activității nu sunt generate fluxuri importante de autovehicule sau de persoane și nu este perturbată activitatea de locuire.
- Activități hoteliere de mici dimensiuni sau pensiuni cu condiția asigurării spațiilor de parcare necesare în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, iar fluxurile de clienți să nu afecteze activitatea principală de locuire. De asemenea, acestea trebuie să ofere o calitate a serviciilor medie spre ridicată având în vedere poziționarea în cadrul orașului.
- Spații închise sau semi deschise de tip foișor, chioșc, gazeboo cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 5 metri.
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incintă cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire și a vecinătăților prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri.
- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Creșterea animalelor de subzistență
- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații care să fie vizibile din circulațiile publice;
- Comerțul en-gros și spații de depozitare;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/ 2020
Arhitect Șef
Pozitia 2020

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

NOTĂ: Activitățile existente care nu se încadrează la Articolele 1 și 2 se pot menține până la momentul solicitării unei autorizații de construire, moment în care se vor supune reglementărilor prezentului regulament.

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

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

Se consideră construibile parcelele cu suprafață mai mare de 350 mp și formă regulată. Deschiderea minimă permisă la stradă este de 10 metri.

Raportul între adâncimea parcelei construibile și deschiderea la strada va fi de minim 1,5 pentru o utilizare eficientă a terenul, excepție făcând parcelele de colț.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de separare a domeniului public de proprietatea privată.

Construcțiile se vor orienta cu fațada principală spre strada Câmpul Tineretului și paralel cu aceasta.

Se va respecta o retragere față de aliniament similară cu retragerea celorlalte construcții de pe același front de stradă, de 3 metri. Spațiul dintre construcție și limita de proprietate se va amenaja ca grădină de fațadă.

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

Față de limitele laterale, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

Față de limita posterioară, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

.

Nu este permisă realizarea calcanelor spre stradă.

În condițiile în care pe una dintre laturile laterale sau posterioare există un calcan este permisă alipirea la calcan pe o adâncime care să nu depășească 15 metri măsurați de la aliniament.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 211/2020
Arhitect Șef
nr. 207965/2020

Anexele sau garajele vor putea fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea la limita de proprietate să nu depășească 2,2 metri, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe proprietatea învecinată.

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

În cadrul aceleiași parcele, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare.

Între două construcții de pe aceeași parcelă, se va respecta o distanță minimă de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil cu lățimea minimă de 4 metri dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile de locuințe nou propuse va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", cu modificările și completările ulterioare și anume:

- 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;

**Apartamentul va fi asimilat oricărui spațiu cu destinația de locuire.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim permis este D+P+2+M.

Înălțimea maximă admisă acestui regim de înălțime este de 12 metri măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului doi sau placa superioară, în cazul construcțiilor terasate.

Peste etajul al doilea este permisă construirea unui singur etaj de tip mansardă, conform reglementărilor în vigoare. De asemenea, este permisă realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea demisolului.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect Șef
PUZ nr. 60/2020

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fațadele spre strada Câmpul Tineretului se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele.

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.

Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.

Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă.

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.

Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.

Acestea vor fi preluate și dirijate în rețeaua pluvială pe sub circulațiile publice pentru a evita riscul producerii gheții pe timpul iernii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă amenajarea unui spațiu verde de tipul grădină de fațadă între construcție și împrejmuirea de la stradă pentru a crea o imagine ambientală plăcută vizibilă din domeniul public.

Se recomandă evitarea mineralizării spațiului liber mai mult decât necesarul pentru circulații pentru a permite absorbția în sol a apelor meteorice. În acest sens, spațiu verde va ocupa minim 30% din suprafața parcelei.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 960/ 2020

Spațiile neconstruite și neocupate de spații de circulație și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri poate fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.

Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi realizate din materiale care pot fi opace cu înălțimi de până la 2,2 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim 45%

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

C.U.T. maxim: 1.3 ACD/mp. teren

ZCM1 - subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip atractor urban pentru vizitatori, cu clădiri construite în regim discontinuu sau cuplat.

Indicatori propuși:

POT - 60%

CUT- 1,8

RH max = D+P+3+4R

H max - 16 metri la cornișă, 19 metri pentru etajul retras

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect Șef
POT 960/2020

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Spații de joacă pentru copii interioare și exterioare;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Birouri, servicii și sedii ale unor instituții sau companii din domeniile științific, activități tehnice, proiectare, consultanță și management, servicii profesionale ș.a.;
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete;
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice;
- Spații comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală;
- Spații de alimentație publică;
- Spații de cazare în regim turistic și servicii turistice;
- Galerii de artă și spații de expoziție și alte activități culturale;
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiunilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri;
- Spații de colectare și preselectare a deșeurilor cu o suprafață maximă de 9mp aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 5 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejmuirile vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

Județul Maramureș Municipiul Baia Mare Vizat spre neschimbare Anexă la HCL nr. 211/2020 Arhitect șef

· PENTRU PARCELA DE PE COLȚUL INTERSECȚIEI STRĂZIIOR FERĂSTRĂULUI CU MINERIIOR (UNDE ACTUALMENTE ESTE MAGAZINUL PENNY) SĂ SE PERMITĂ REALIZAREA UNEI PARCĂRI SUPRATERANE PHR. CONF. AMENDAMENTULUI ADUS ÎN PLENUL ȘEDINȚEI CONSILIULUI LOCAL BAIA MARE, DIN DATA DE 10 IULIE 2020

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din stradă;
- depozitare comercială en-gros, comerț en-gros;
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

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

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

În vederea aplicării regulamentului prezentului PUZ, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- Deschiderea la stradă să fie de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+3+4R;
- Deschiderea la stradă să fie de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+2+3R/P+3;

În cazul parcelelor care nu respectă condițiile de mai sus se vor aplica prevederile PUG aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul parcelelor cu deschidere la străzile Minerilor și Victoriei, amplasarea construcțiilor se va realiza pe aliniament. Este permisă amplasarea retrasă față de aliniamentul existent al străzilor Minerilor sau Victoriei doar cu condiția realizării unui studiu de amplasament avizat de Comisia Tehnică de Arhitectură și Urbanism a Municipiului Baia Mare. În cazul parcelelor cu aliniamente la alte străzi, nu se impune amplasarea pe aliniament.

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
P/m 3 960/2020

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

Față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 3 metri cu condiția asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 3 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.

Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri sau retragerea necesară asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 5 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, acea distanță va fi considerată distanța minimă.

Sunt permise construcțiile realizate în regim izolat sau cuplat. În cazul construcțiilor amplasate pe limitele de proprietate este obligatorie obținerea acordului notarial al vecinilor față de care se realizează alipirea.

Este permisă amplasarea cabinelor de portar și a rampelor de acces în parcarea subterană la mai puțin de 3 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

În cadrul parcelei, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare. În același timp se recomandă valorificarea perspectivei asupra formațiunilor colinare dinspre nord.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Ieșirile din parcările subterane 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 fluență.

Se va asigura un acces carosabil de minim 4 metri în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate.

Județul Maramureș
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ nr 60/2020

Pentru accesurile pietonale în fronturile amplasate pe aliniament se vor realiza intrânduri în interiorul parcelei, iar eventualele trepte necesare accesării parterului sau casei scării se vor realiza în interiorul parcelei. Nu este permisă realizarea treptelor pe domeniul public.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni admise.

Pentru staționarea în vederea colectării deșeurilor sau în vederea aprovizionării unităților comerciale sau de alimentație publică va fi prevăzut un spațiu de parcare special, în afara circulațiilor publice, pentru a nu incomoda traficul existent.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare", modificat cu HCL 56/2019 și anume:

- 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 conexe locuirii vor fi prevăzute spații de parcare în conformitatea cu regulamentele în vigoare.

În interiorul parcelei/proprietății se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau trotuare pietonale.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 25 metri și suprafața minimă de 1000 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+3+4R. Etajul 4 se va retrage obligatoriu atât față de aliniament, cât și față de limitele laterale ale parcelei. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m. Peste etajul al treilea este posibilă realizarea unui singur etaj cu înălțimea maximă de 4 metri retras față de planul fațadei de la stradă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea etajului retras. Înălțimea maximă admisă în cazul construcției cu etaj retras măsurată de la cota nivelului străzii până la cornișa etajului retras fiind de 19 m.

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/ 2020
Arhitect Șef
Nr. 9607/2020

În cazul parcelelor cu deschiderea la stradă de minim 20 metri și suprafața minimă de 600 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+2+3R sau D+P+3, în funcție de vecinătăți. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m.

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 1000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă realizarea unui regim de înălțime maxim P+4+5R.

Este permisă realizarea unui parter comercial înalt. Sunt permise mansardarea și realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea mansardei și a demisolului.

În cadrul parcelelor care nu respectă condițiile de suprafață sau deschidere la stradă de mai sus se aplică regimul de înălțime aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018 .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fațadele spre stradă se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele. Fațadele propuse către râul Săsar se vor trata ca fațade principale.

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.

Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/ teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în firide special prevăzute în fațadă sau pe terasă, în cazul în care construcția are o învelitoare de acest tip.

Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuințelor colective în condițiile în care acestea nu au fost proiectate inițial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală.

Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.

Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.

În ceea ce privește construcțiile istorice se mențin reglementările impuse prin PUG aferente zonei CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice: *În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete,*

Municipiul Baia Mare
Viza spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 217/2020
Arhitect Șef
Nr. 960/2020

pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturala și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri. și în zona de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă.

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.

Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii.

Se va evita picurarea apei produsă de aparatele de aer condiționat pe fațadă sau direct pe sol.

Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelitoare direct pe domeniul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul locuirii colective, se va asigura un minim de spațiu verde conform prevederilor HG 525/1996 - 2mp/cap de locuitor. Pentru educație se va respecta un minim de 15% de spațiu verde din suprafața parcelei, pentru locuințele individuale și imobilele monument istoric, un minim de 30%, în cazul cultelor minimul este de 50% de spațiu verde din suprafața parcelei și minim 10% din suprafața parcelei să fie spațiu verde în cazul altor funcțiuni decât cele menționate anterior.

Se recomandă realizarea de spații verzi compacte, pentru o întreținere mai facilă și utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
PUZ 960/2020

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent sau într-o manieră astfel încât să fie evitată scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei.

Se recomandă proiectarea spațiilor verzi cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se dorește împrejmuirea funcțiunilor aceasta va avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire.

Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim 60%

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 2000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă încadrarea într-un POT maxim de 70%.

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

Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp, C.U.T. maxim admis este 1,8 ACD/mp. teren.

Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 20 metri și o suprafață minimă de 600 mp, C.U.T. maxim admis este 1,5 ACD/mp. teren.

Pentru alte situații, CUT-ul maxim admis este cel aprobat prin PUG-ul Municipiului Baia Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211/2020
Arhitect Șef
UAT 960/2020

Parcelelor cu suprafața mai mare de 2000 mp li se permite o suplimentare a CUT cu 20%, până la CUT maxim 2,1 ACD/mp. teren.

În cazul parcelelor de colț cu suprafața mai mare de 2000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului și deschidere la stradă de minim 14 metri se vor aplica doar indicatorii POT maxim 70% și Regim de înălțime P+4+5R, cu respectarea alineatului 7 al articolului 46 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

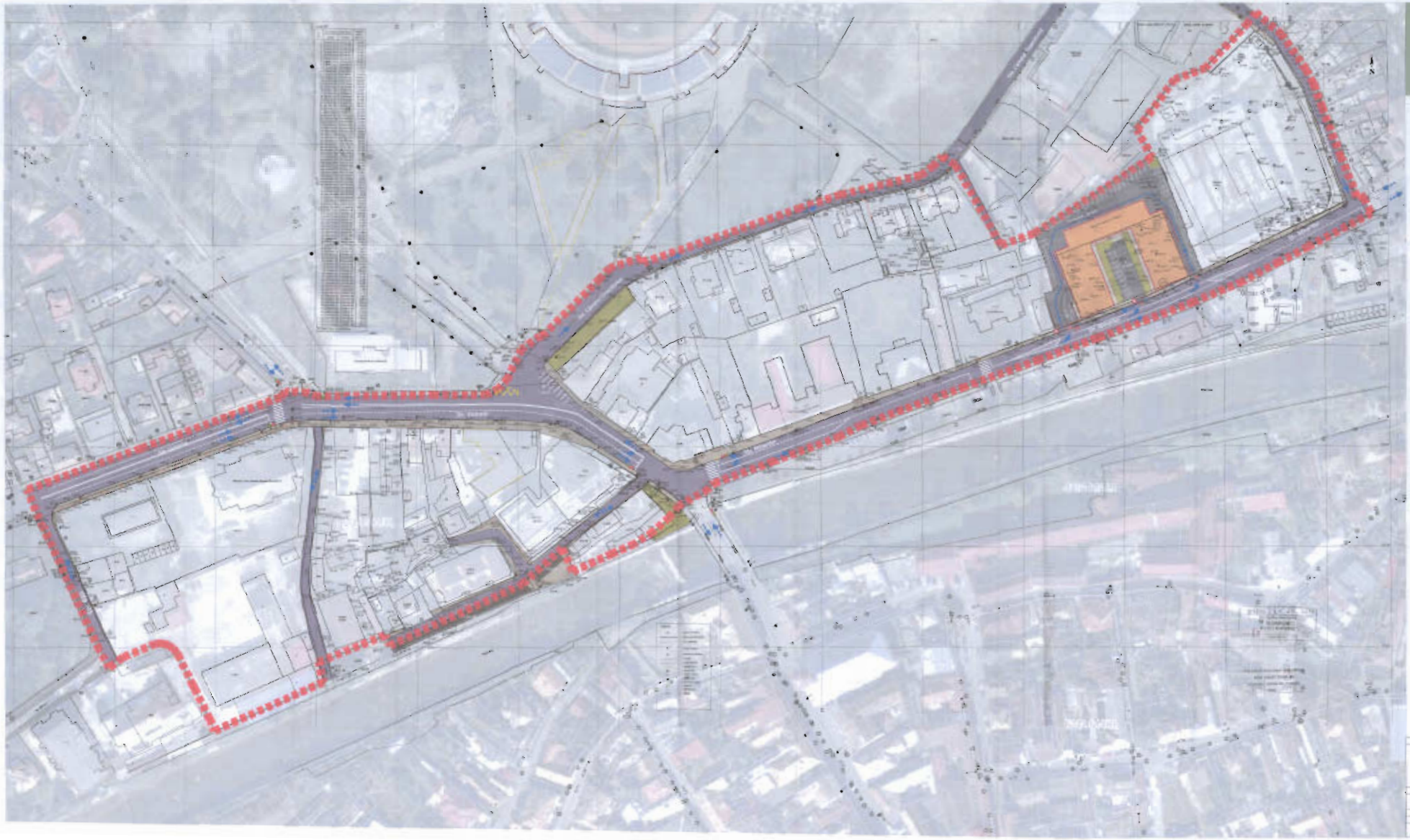
Întocmit,

Șef Proeict: Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mihaela I. PUȘNAVA
master urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 211 / 2020
Arhitect Șef
MPUZ 960/2020



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFIGURAREA ZONEI CENTRALE EXTRA-MUROS LA N DE RÂUL SĂSAR

STUDIUL CIRCULAȚIILOR

1:500

LEGENDA