

PLAN URBANISTIC ZONAL
"COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ATRIUM"
TAFFO / LINIE PUNCT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



"ELABORARE PUZ – COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ATRIUM"

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE.....	3
1. Rolul RLU	3
2. Baza legala a elaborarii	4
3. Domeniul de aplicare	4
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI	4
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....	4
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	4
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....	4
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	5
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....	5
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....	5
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi	5
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....	6
11. Unitati si subunitati functionale	6
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	7
ZM1 -Subzonă locuințe colective și functiuni centrale complementare.....	7
Lm -Locuințe cu regim redus de înălțime	26
Ve – subzona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic sau de parc...30	
Is - Subzona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public	18
Tr – Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente.....	36

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor, stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea zonei studiate, respectiv:

Zona delimitata la nord de Raul Sasar, la est de strada Dragos Voda, la vest de viitoarea strada „Drumul de Vest” propus de Municipiul Baia Mare si la sud de prelungirea strazii Dragos Voda pana la intersectia cu viitorul drum „Drum de Vest”.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Zona studiata are o suprafata totala de 281 817.00 mp din care se reglementeaza prin prezentul PUZ 165 703.94 mp.

Plan Urbanistic Zonal are în vedere urbanizarea unei zone cu suprafata totala de 165 703.94 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), inscrite in CF nr. 119202, 107617, 107630, 107637, 101336, , 2693/23/1/2, 2639/23/1/1, 124555 dupa cum urmeaza:

NR. CAD/ TOPO	BENEFICIAR	SUPRAFATA		UTR INITIAL
		TOTALA	STUDIATA IN PUZ	
119202	B.C. ATRIUM CENTER	125238	110100	CM1, L4
107617	UNIO BAIA MARE	1664	803.6	CM1, L4
107630	UNIO BAIA MARE	3977	1120.84	CM1, L4
10739	UNIO BAIA MARE	105661	33749.14	CM1, L4
101336	AC MOBILE	11100	11100	CM1, L4
2693/23/1/2		2900	2900	CM1, L4
2693/23/1/1	REMIN	1000	1000	CM1, L4
124555	MUN. BAIA MARE	30277	4930.36	CM1, L4
TOTAL		281817	165703.94	

Zona studiata, este incadrata conform P.U.G. in intravilan, si cuprinde UTR CM1 si UTR L4. Beneficiarii PUZ-ului, au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 770 din 27.05.2019 emis de Primaria Municipiului Baia Mare.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie reglementarea modului de construire in incinta aferenta a Complexului de locuinte si functiuni complementare Atrium. Se propune rezolvarea problemelor functionale, stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltării, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

2. Baza legala a elaborarii

P.U.G. Municipul Baia Mare și R.L.U. Municipul Baia Mare, proiectul pentru realizarea "Drumului de Vest" si PUZ aprobat anterior pe aceasi zona studiata.

Documentatia a fost solicitata de beneficiar în baza Certificatului de urbanism nr. 770 din 27.05.2019 si a avizului de oportunitate nr. 22 din 11.06.2019.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z si anume:

zona delimitata la nord de Raul Sasar, la est de strada Dragos Voda, la vest de viitoarea strada "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare si la sud de prelungirea strazii Dragos Voda pana la intersectia cu viitorul drum "Drum de Vest".

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Zona studiata prin PUZ nu se suprapune cu arii de protectie speciala avifaunistica sau arii speciale de conservare privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

Suprafata studiata nu face parte dintr-o zona de protectie a formelor urbane si a patrimoniului arhitectural.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Suprafata studiata nu prezinta riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

Se vor respecta limitele de protectie aferente cursurilor de apa si anume Raul Sasar, impuse prin legislatia in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

(c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Se vor respecta realinierea stabilită prin PUZ și figurată pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau private, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile se vor bransa la rețelele existente în zona.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform PUG al Municipiului Baia Mare, aprobat cu HCL nr. 349/1999 amplasamentul se afla in doua U.T.R.-uri, si anume: UTR CM1 si L4

CM1- subzona mixta cu cladiri avand regim de comstruire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10E, cu conditii speciale de configurare pe malul Sasarului

POT max = 85%

CUT max= 2.20 mp. ADC/mp. teren

Regim max de inaltime P+10E

L4- locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P-P+2 niveluri

POT max = 30%

CUT max pt inaltime P+1E= 0.6 mp. ADC/mp. teren

CUT max pt inaltime P+2E= 0.9 mp. ADC/mp. teren

Regim max de inaltime P+2E

11. Unitati si subunitati functionale

Prin prezenta documentatie, se propune instituirea urmatoarelor zone si subzone functionale, astfel:

- **UTR ZM1 -Zona mixta- locuinte colective si functiuni complementare**
 - UTR Is - Subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor de interes public
 - UTR Is_i - Subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor de invatamant, cercetare si cultura
- **UTR Ve -Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic si zona de parc**
- **UTR Tr- Zona circulatie rutiera, pietonala si velo**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

4.1 UTR ZM1 –Zona de locuințe colective și funcțiuni centrale complementare

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasă de-a lungul circulațiilor principale, pe zona de vest și sud.

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Vor fi de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

Specific e organizarea urbanistică de tip închis, pentru zonele aflate către Bulvardul de Vest și Bulvardul Dragoș Voda cu fragmentari de tip culoar sau ganguri cu tendință de aliniere la cornișa. Este permisă alipirea laterală a construcțiilor pe o adâncime de maxim 25.00 m. Spre interiorul zonei studiate, înspre nord, se propun imobile de locuințe colective la care funcțiunile mixte la parter nu sunt obligatorii.

Subzone:

Zm1- zona de locuințe colective și funcțiuni complementare

Zm1*- zona de locuințe colective și parter cu funcțiuni complementare

(nota: *- La zona în care sunt obligatorii alte funcțiuni la parterul imobilelor și locuirea la etajele superioare nu este obligatorie UTR-ul este notat cu *.)

Is – Subzona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor de interes public

Is_i – Subzona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor de învățământ, cercetare și cultura

Subzone cu construcții constituite în clădiri dedicate, instituții care desfășoară activități cu caracter social, de învățământ, cultural, administrativ etc, sau cu caracter comercial- de tip comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Toate construcțiile propuse vor obține obligatoriu avizul pentru protecția mediului

Înainte de obținerea autorizației de construire :

Proprietarul terenului este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC.

Se vor efectua obligatoriu câte două probe (din același loc, cota -0.05 m și -0.30 m).

(pentru fiecare parcela hasurata dinstinct , din plansa Anexa 1 –MONITORIZARE DE MEDIU, la prezentul regulament, se vor intocmii aceste teste.) Rezultatele se vor compara cu cele din raportul de mediu.

Tipul incercarilor ce se vor efectua:

- *pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.*

Toate constructiile propuse vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificările ulterioare.

La momentul inceperii lucrarilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea si protectia solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizatiei de construire) este obligat sa escaveze separat solul vegetal (pana la adancimea de 40 cm), sa il depoziteze separat de restul solului ce se va escava ulterior. Patura de sol vegetal se va folosi ulterior, la amenajarile exterioare, spatii verzi si terasele inierbate.

Este interzisa eliminarea ca deseu a acestui tip de sol (patura vegetala).

Unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, se amplasează numai în clădiri separate (în care nu este permisă locuirea) și se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Colectarea desurilor se va face selectiv, conform legii 211/2011. Punctele gospodaresti vor fi realizate ingropat si actionate hidraulic. Se va prevedea cate un grup gospodaresc pentru 100 apartamente. Preferabil, se vor realiza la nivelul parterului in spatii dedicate acestei functiuni. La depunera pentru obtinerea autorizatiei de construire se va mentiona pe planul de situatia pozitia exacta a punctului gospodaresc de colectare selectiva.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publica.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Servituti de utilitate publică: Pentru trama stradală noua propusa se vor aplica servitutile asa cum sunt ele marcate în proiectul pentru Bulevardul de Vest.

Prin prezentul PUZ sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituții generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa : Proprietatea asupra terenurilor.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, pietre, spații verzi etc - net determinate. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafea, etc.).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- a. să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
- b. să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
- c. să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp;
- d. să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterrane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc.) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc.), fiind integrate designului acestora.
- e. Ca regulă generală, se interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
- f. să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitență;
- g. să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea infrastructurii publice;
- h. nici un fel de elemente publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene sau pe cei ai semnelor de circulație etc.
- i. se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);

Utilizarea comercială temporară

Terasele sezoniere pot fi amplasate prin autorizare directă, cu următoarele condiții:

- a. să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului.
- b. să fie extensia unor spații comerciale de același profil
- c. să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
- d. mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri)
- e. să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc.)
- f. să nu se dispună împrejurări de nici un fel
- g. finisajului solului să fie în continuitatea finisajului din zona înconjurătoare și identic cu acesta
- h. setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, material textile
- i. umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel
- j. să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
- k. sezonul și orarul de funcționare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale

Se vor desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- a. durata lor să nu depășească cumulativ 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.
- b. spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)

- c. chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se va evita amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)
- d. să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).
- e. designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă ce poate include una sau mai multe din funcțiunile:

- locuire colectivă (nu este obligatorie) la parcelele care au front la un bulevard UTR ZM1*
- activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare),
 - culturale, etc.
 - de sănătate cu caracter ambulatoriu,
 - de turism etc.
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- parcuri și puncte gospodărești

Către Bulevardul de Vest și Bulevardul Dragoș Vodă propus de Municipiul Baia Mare și în zona marcată pe planul de reglementări, se propune ca obligatoriu parterele clădirilor să aibă funcțiuni cu acces public, fiind interzisă locuirea. Această zonă este marcată în planul de reglementări. În această zonă, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

***- La zona în care sunt obligatorii alte funcțiuni la parterul imobilelor, locuirea la etajele superioare nu este obligatorie UTR-ul este notat cu *.**

Pacelele care nu au Utr marcat cu *, nu vor avea obligația realizării de funcțiuni mixte la parter. În această situație la parter se vor putea amplasa doar locuințe, spații tehnice (puncte gospodărești) sau parcuri auto.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/ secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul -Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 150mp

- (c) să implice maximum 10 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, ca ateliere și spălătorii auto. Depozitare en gros. Depozitare de materiale re folosibile Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual. Construcții provizorii de orice fel, exceptând cele de alimentare publică temporare, cele de mobilare terase sezoniere, utilaje exterioare. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Unitățile cu capacitate mică de producție, alimentare publică, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate și se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța minimă specificată (zona de protecție sanitară) se măsoară între fațada locuinței existente și perimetrul clădirii propuse.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă.
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m.
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de strazile noi propuse în cadrul PUZ, rețagerea minimă de la aliniament va fi de 3 metri. Suprafața rezultată în urma retragerii se va amenaja ca grădină de fațadă. Se interzice realizarea de accese din locuințe spre spațiul dintre fațadă și aliniament.

Față de strazile publice existente Dragos Voda rețagerea de la aliniament va fi de minim 25.00 metri respectiv 27.00 metri și față de Bdul de Vest rețagerea de la aliniament va fi de minim 22.00 metri din axul drumului.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri. Pentru

Retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau privată.

Acesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996.

Drumurile propuse în cadrul PUZ vor avea acces public nelimitat și permanent, indiferent de forma de proprietate.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 1 la HCL NR. 104 /2019 și completările sale: HCL 523/2019 și HCL 59/2022 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare"

Pentru imobilele de locuințe colective:

- 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 restul funcțiunilor, numărul de locuri de parcare se vor calcula conform **ANEXA 1 LA HCL NR. 104 /2019** și completările sale: HCL 523/2019 și HCL 59/2022

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Extras din anexa 1 HCL 104/2019:

„C. LOCUINȚE COLECTIVE MICI

Art. 5. În înțelesul prezentului regulament, locuințele colective mici, sunt locuințele cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire între două și zece unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun.

Art. 6. Inserarea locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spații verzi, locuri de parcare/garare.

Art. 7. Locuințele colective mici se vor reglementa după suprafața de teren aferentă construcției, astfel:

- a. între 300-500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
- b. între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;
- c. între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;
- d. peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;

Art. 8. Se vor asigura suprafața minimă de spații verzi, loc de joacă pentru copii, parări spațiile destinate platformelor gospodărești, în incintă.

D. PARCAJE

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

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

Art. 11. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Art. 12. Se aprobă următoarele cerințe de parcare/garare:

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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

1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;

la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

g. Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;

la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;

h. Pentru funcțiunile de **cultură/culte**:

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;

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

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

1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 800mp/construcție;

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

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

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

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

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

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

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

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

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

m. La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

n. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

Art. 13. Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Art. 14. Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto. „

"Art. 14.¹ Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare. Art. 14.² Pentru parcarile amenajate la nivelul solului, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare. Art. 14.³ Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0 m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0 m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0 m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0 m. Art. 14.⁴ În situația în care parcarile se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0 m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție. Art. 14.⁵ Arborii vor avea tulpina de minim 5 cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate. 3 10 ex. / N.M. / 21.02.2022 Art. 14.⁶ La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația v-a conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică." Art. V Se aprobă modificare art. 15 din anexa nr. 1 la HCL nr. 104/2019 modificată cu HCL nr. 523/2019, și va avea următorul cuprins: "Art. 15. alin. 1. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe de 5000Euro/loc parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate vor constitui un fond în vederea realizării de parcaje publice pe teritoriul municipiului Baia Mare

Se recomandă ca locurile de parcare să fie realizate în interiorul construcțiilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZM1 si ZM1*

Regimul de înălțime maxim admis: (1/3 -S) +P+8E

Hmax= 35.00 m (etaj tehnic inclus)

Regimul de înălțime minim admis: P+5E

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Amplasarea unităților exterioare de climatizare este permisă numai în interiorul balconului sau a logiei locuinței pe care o deservesc.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Conducerea țevelor de gaz sau a altor tubulaturi/cabluri pe exteriorul fațadei este interzisă.

Demisolul va avea finisaje diferite față de etaje. Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în sistem ventilat sau lipit.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în sistem îngropat.

Amplasarea firmelor luminoase, a reclamelor este permisă numai pe parter sau demisol, fie în planul fațadelor sau a vitrinelor, fie perpendicular pe zid la înălțime de min. 2,10m față de CTA. Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- ansamblu de joaca pentru copii
- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bănci și/sau elemente de șezut.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Este interzisă eliberarea de atestate ale edificării construcției pentru construcții care nu sunt bransate la toate utilitățile sau sunt bransate prin bransamente provizorii pentru organizarea de șantier.

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, conform legii 211/2011. Punctele gospodaresti vor fi realizate îngropat și actionate hidraulic. Se va prevedea câte un grup gospodaresc pentru 100 apartamente. Preferabil, se vor realiza la nivelul parterului în spații dedicate acestei funcțiuni. La depunerea pentru obținerea autorizției de construire se va menționa pe planul de situație poziția exactă a punctului gospodaresc cu colectare selectivă.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de 20 % din suprafața totală a parcelei.

În jurul blocurilor se vor amenaja scuaruri de spații verzi.

Orice alte suprafețe, cum ar fi circulații sau locuri de parcare realizate cu dale înierbate nu fac parte și nu se vor lua în calculul procentului de spații verzi.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

G.O.= 80%

Sp.V= 20%

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv și este interzisă crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinul natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste

intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZM1 si ZM1*

Se admite un POT maxim de 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,64 mp Adc/mp teren

G.O=80%

Sp. V.= 20%

4.2 Is - Subzona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public

Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate sau a caracterului și valorii arhitecturale.

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasă de-a lungul circulațiilor principale, pe zona de vest și sud.

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Vor fi de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

Construcții constituite în clădiri dedicate, instituții care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, sau cu caracter comercial- de tip comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezenta documentație ține cont de toate considerațiile emise de instituțiile publice. Toate construcțiile propuse vor obține obligatoriu avizul pentru protecția mediului.

Înainte de obținerea autorizației de construire :

Proprietarul terenului este obligat să realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC.

Se vor efectua obligatoriu câte două probe (din același loc, cota -0.05 m și -0.30 m).

(pentru fiecare parcelă hasurată distinct , din planșa Anexa 1 –MONITORIZARE DE MEDIU, la prezentul regulament, se vor întocmi aceste teste.) Rezultatele se vor compara cu cele din raportul de mediu.

Tipul încercărilor ce se vor efectua:

- pH, umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu.

Pentru toate activitățile care nu respecta Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 respectiv articolul 1, 3, 6 și 14 este obligatorie efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate și se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța minimă specificată (zona de protecție sanitară) se măsoară între fațada locuinței existente și perimetrul clădirii propuse.

La momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să escaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va escava ulterior. Patura de sol vegetal se va folosi ulterior, la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate.

Este interzisă eliminarea ca deșeu a acestui tip de sol (patura vegetală).

Unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, se amplasează numai în clădiri separate (în care nu este permisă locuirea) și se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, conform legii 211/2011. Punctele gospodărești vor fi realizate îngropat și acționate hidraulic.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Servituti de utilitate publică: Pentru trama stradală nouă propusă se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în proiectul pentru Drumul de Vest.

Prin prezentul PUZ sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituții generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa : Proprietatea asupra terenurilor.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, pietre, spații verzi etc - net determinate. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- a. să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
- b. să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
- c. să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp;
- d. să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterrane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc.) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc.), fiind integrate designului acestora.
- e. Ca regulă generală, se interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
- f. să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitență;
- g. să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea infrastructurii publice;
- h. nici un fel de elemente publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene sau pe cei ai semnelor de circulație etc.
- i. se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);

Utilizarea comercială temporară

Terasse sezoniere pot fi amplasate prin autorizare directă, cu următoarele condiții:

- a. să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului.
- b. să fie extensia unor spații comerciale de același profil
- c. să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
- d. mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri)
- e. să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc.)
- f. să nu se dispună împrejurimi de nici un fel
- g. finisajului solului să fie în continuitatea finisajului din zona înconjurătoare și identic cu acesta
- h. setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, material textile
- i. umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel
- j. să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
- k. sezonul și orarul de funcționare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale

Se vor desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- a. durata lor să nu depășească cumulativ 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.
- b. spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)
- c. chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a

fortificației. Se va evita amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)

- d. sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).
- e. designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

SECȚIUNEA 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- a. Instituții și servicii de interes public
- b. institutii care desfasoara activitati cu caracter social, cultural, administrativ, afterschool, invatamant etc,
- c. constructii cu caracter medical
- d. constructii cu caracter comercial- de tip comert en detail
- e. constuctii pentru servicii de tip comercial, mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom.
- f. Parcaje subterane cu acces public nelimitat
- g. Spatii de depozitare

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a. să aibă front la stradă.
- b. lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m.
- c. suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de stradazile noi propuse în cadrul PUZ, retagerea minimă de la aliniament va fi de 5.00 metri. Suprafața rezultată în urma retragerii se va amenaja ca grădină de fațadă. Se interzice realizarea de accese din locuințe spre spațiul dintre fațadă și aliniament.

Față de strazile publice existente Dragos Voda (profilul nou propus) retragera minimă este de 25.00 metri respectiv 27.00 metri m din axul drumului, si fata de Strada de Vest retagerea minimă este de 22.00 m din axul drumului.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau privată.

Porțile, barierele, stâlpii retractabili sau orice alte elemente de blocare a acceselor auto sunt interzise.

Acesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996.

Drumurile propuse în cadrul PUZ vor avea acces public nelimitat și permanent, indiferent de forma de proprietate.

Profilele de drum, se vor realiza conform Anexa 2 Puz- Profile de drumuri.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje si numarul de arbori plantati va fi dimensionat conform Anexei 1 la HCL NR. 104 /2019 si completarile sale: HCL 523/2019 si HCL 59/2022 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare".

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de: S(D)+P+10E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 35 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Clădiri existente Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fâlfuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de 15 % din suprafața totală a parcelei.

În jurul blocurilor se vor amenaja scuaruri de spații verzi.

Orice alte suprafețe, cum ar fi circulații sau locuri de parcare realizate cu dale înierbate nu fac parte și nu se vor lua în calculul procentului de spații verzi.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

G.O.= 85%

Sp.V= 15%

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv și este interzisă crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă

reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2.00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,64 mp Adc/mp teren

G.O. =85%

Sp. V.=15%

4.3 Is_i –Subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor d einvatamant, cercetare si cultura

Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități de invatamant, cu carcater cultural sau de cercetare.

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplastă de-a lungul circulatiilor principale, pe zona de vest si sud.

Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate sau a caracterului și valorii arhitecturale.

D. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezenta documentatie tine cont de toate consideratiile emise de institutiile publice Toate constructiile propuse vor obtine obligatoriu avizul pentru protectia mediului

Inainte de obtinerea autorizatie de construire :

Proprietarul terenului este obligat sa realizeze evaluarea calitatii solului la cota -0.05 m si - 0.30m. Acest raport se va anexa documentatiei pentru obtinerea AC.

Se vor efectua obligatoriu cate doua probe (din acelasi loc, cota -0.05 msi -0.30 m).

(pentru fiecare parcela hasurata dinstinct , din plansa Anexa 1 –MONITORIZARE DE MEDIU, la prezentul regulament, se vor intocmi aceste teste.) Rezultatele se vor compara cu cele din raportul de mediu.

Tipul incercarilor ce se vor efectua:

- pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.

Pentru toate activitatile care nu respecta Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 respectiv articolul 1, 3, 6 si 14 este obligatorie efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate si se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța minimă specificată (zona de protecție sanitara) se măsoară între fațada locuinței existente și perimetrul cladirii propuse.

La momentul inceperii lucrarilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea si protectia solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizatiei de construire) este obligat sa escaveze separat solul vegetal (pana la adancimea de 40 cm), sa il depoziteze separat de restul solului ce se va escava ulterior. Patura de sol vegetal se va folosi ulterior, la amenajarile exterioare, spatii verzi si terasele inierbate.

Este interzisa eliminarea ca dese u a acestui tip de sol (patura vegetala).

Unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, se amplasează numai în clădiri separate (în care nu este permisă locuirea) și se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Colectarea desurilor se va face selectiv, conform legii 211/2011. Punctele gospodaresti vor fi realizate ingropat si actionate hidraulic.

E. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publica.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Servituti de utilitate publică: Pentru trama stradală noua propusa se vor aplica servitutile asa cum sunt ele marcate în proiectul pentru Drumul de Vest.

Prin prezentul PUZ sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa : Proprietatea asupra terenurilor.

F. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă si echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului si spatii publice - străzi, piete, spatii verzi etc - net determinate. Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafea, etc).

SECȚIUNEA 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- a. gradinite, creșe, școli, licee, clădiri si pavilioane administrative si institutii publice.
- b. sali multifunctionale, sali de spectacole, sali de sport, etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- d. să aibă front la stradă.
- e. lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m.
- f. suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de stradazile noi propuse în cadrul PUZ, retragerea minimă de la aliniament va fi de 5.00 metri. Suprafața rezultată în urma retragerii se va amenaja ca grădină de fațadă. Se interzice realizarea de accese din locuințe spre spațiul dintre fațadă și aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau privată.

Porțile, barierele, stâlpii retractabili sau orice alte elemente de blocare a acceselor auto sunt interzise.

Acesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996.

Drumurile propuse în cadrul PUZ vor avea acces public nelimitat și permanent, indiferent de forma de proprietate.

Profilele de drum, se vor realiza conform Anexa 2 Puz- Profile de drumuri.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje și numărul de arbori plantați va fi dimensionat conform Anexei 1 la HCL NR. 104 /2019 și completările sale: HCL 523/2019 și HCL 59/2022 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare".

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este :S(D)+P+4E

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m,

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuitor). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Firmele, reclamele se vor amplasa fie în planul fațadelor sau a vitrinelor, fie perpendicular pe zid la înălțime de min.2,10m față de CTA.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în învelșurile. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

În jurul blocurilor se vor amenaja scuaruri de spații verzi.

Orice alte suprafețe, cum ar fi circulații sau locuri de parcare realizate cu dale înierbate nu fac parte și nu se vor lua în calculul procentului de spații verzi.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare

presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

G.O.= 70%

Sp.V= 30%

14. ÎMPREJMUIRI

. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise : POT maxim = 45%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim =1,1 am Adc/mp teren

G.O.=70%

Sp. V.= 30%

4.4 Ve – subzona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic sau zona de parc

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, zona verde de protecție mal Săsar.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Organizarea de ansamblu a culoarelor râului Săsar va fi reglementată prin intermediul unor planuri detaliate la faza DTAC. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor. Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

La momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să escaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va escava ulterior. Pătura de sol vegetal se va folosi ulterior, la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Servituti de utilitate publică: Pentru trama stradală nouă propusă se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în proiectul pentru Drumul de Vest.

Prin prezentul PUZ sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituții generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa : Proprietatea asupra terenurilor.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, pietre, spații verzi etc - net determinate. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU și de CL Baia Mare.

SECȚIUNEA 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI ADMISE

- a. spații verzi – plantații cu întreținere permanentă, scuaruri, parcuri, loisir pentru toate categoriile de vârstă (plantații înalte, medii și joase)
- b. sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- c. activități - sport, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicarea calității estetice a peisajului urban, locuri de joacă pentru copii,
- d. pavilioane deschise, de expoziție,
- e. spații multifuncționale (spații expoziționale, spații pentru ateliere, amfiteatru, sali de lectură, cluburi de copii și adolescenți) în spații deschise, semiacoperite
- f. teatru în aer liber, wc public, scene pentru spectacole în aer liber
- g. alei, circulații pietonale, pontoane
- h. -podete și amenajări de apă etc.
- i. -amenajări pentru activități în aer liber de orice fel

- j. -structuri usoare, foisoare, porticuri
- k. -amplasare de monumente, obiecte de arta, mobilier urban

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat strict conform regulamentului.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise la punctul 1 și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

nu e cazul

8 - CIRCULATII SI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru caile pietonale si celor carosabile pentru intervenții, aprovizionare din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.

Având în vedere caracterul pietonal al parcului, funcțiunile din cadrul acestuia nu au obligația de a asigura un număr minim de parări.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice

permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se interzice stationarea pe spațiul verde în afara zonelor destinate parcarilor.

Necesarul de parcaje si numarul de arbori plantati va fi dimensionat conform Anexei 1 la HCL NR. 104 /2019 si completarile sale: HCL 523/2019 si HCL 59/2022 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare".

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel P.

Înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara , in punctul cel mai înalt, nu va depasi 4 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris în preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art.32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice de pe domeniul privat spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul incintei parcului , spatiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde vegetatie (joasa, medie si inalta).

Zona amenajată preponderent vegetal, se impune plantare arboricolă masivă alternată cu zone compacte deschise – poieni. Se impune amenajarea de suprafețe înierbate cu mixuri de ierburi și plante anuale și perene cu aspect de pajiște. Se va asigura o întreținere adaptată acestor specii.

Zona de joacă de la intrarea nordică se va amplasa mobilier pentru joacă din materiale naturale, integrat în peisaj. Suprafețele vor fi din nisip sau înierbate.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv și este interzisă crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinul natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

14. ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile de orice fel.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcții de minim 85% și pătrunderea vegetației. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,00 m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălțimea maximă de 60 cm.

SECȚIUNEA 4-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,15 mp. ADC/mp. teren pentru toate utilizările admise

4.5 Tr – zona de circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

La momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să escaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va escava ulterior. Patura de sol vegetal se va folosi ulterior, la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Servituti de utilitate publică: Pentru trama stradală nouă propusă se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în proiectul pentru Drumul de Vest.

Prin prezentul PUZ sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servitutile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituti generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa : Proprietatea asupra terenurilor.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, pietre, spații verzi etc - net determinate. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU și de CL Baia Mare.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Acces auto pentru întreținere, intervenții.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 .CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6 .AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

nu e cazul

8 - CIRCULATII SI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin documentatii tehnice aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare a autovehiculelor este interzisă.

Excepție stațiile de autobize, parcarile auto de-a lungul drumurilor etc.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potential invaziv și este interzisă crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinul natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări

electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

14. IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 4-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul.

MASURI CE SE VOR LUA IN CONTINUARE

CONFORM ANEXA 1 LA REZENTUL REGULAMENT:

In urmatoorii 10 ani:

Se vor face teste o data la 2 ani pe o durata totala de 10 ani de la data aprobarii PUZ de CL Baia Mare, astfel:

Nr punct: 4 si 5

Se va continua monitorizarea calității apelor freatice amonte și aval de bariera reactivă,

Tipul incercarilor ce se vor efectua:

umiditate, carbon organic total, pH, capacitatea de neutralizare a acizilor (ANC).

Nr punct 1 si 2 Se va continua monitorizarea calității solului, la fel ca la rapoartele: raport

Tipul incercarilor ce se vor efectua:

pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.

Documenetatia si RLU PUZ-“COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ATRIUM” se va prelua integral in proiectul PUZ zona Dragos Voda (Pirita), Initiator Municipiul Baia Mare.

Coordonator,
Arh. Urb.

Echipa de proiectare,
Arh. Urb.
Arh. Urb.
Arh. Urb.
Arh.
Arh.

