



MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU PENTRU LUCRĂRI DE DEMOLARE ȘI RECONSTRUIRE LOCUINȚĂ PE ACELAȘI AMPLASAMENT, reparații poartă și împrejmuire

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	ELABORARE P.U.D. pentru DEMOLARE ȘI RECONSTRUIRE LOCUINȚĂ PE ACELAȘI AMPLASAMENT, reparații poartă și împrejmuire
Amplasament:	Mun. Baia Mare, Str. Monetăriei nr. 41, Jud. Maramureș
Beneficiar:	
Proiectant general:	Bir. Ind. De Arh. CRĂCIUN OXANA NICOLETA Baia Mare, str. Aviatorilor nr. 1/36, Jud. Maramureș
Proiect nr.:	556/2024

1.2. Obiectul lucrării:

Oportunitatea studiului la etapa de Plan urbanistic de Detaliu este determinată de stabilirea soluțiilor de mobilare a terenului și de asigurare cu utilități în condițiile respectării prevederilor P.U.Z CP. și a normativelor specifice pentru lucrări care implică demolarea clădirii de locuit existente și construirea unei noi locuințe cu regim de înălțime parter, pe același amplasament, în condițiile integrării în limitele de proprietate, amenajarea incintei și reparații poartă și împrejmuire.

Actualii proprietari au dorit reabilitarea locuinței existente, însă, în urma vizitării amplasamentului în vederea expertizării tehnice și la analiza paramentului și a calității fizice a zidărilor, a fundațiilor, s-a constatat că soluțiile necesare reabilitării și consolidării sunt prea ample și ar duce la demantelarea totală a clădirii, și astfel se justifică, în fapt, refacerea completă a casei. De asemenea, o parte din construcția casei, mai exact latura nordică are fundațiile și zidurile extrem de degradate, fiind o extindere mai recentă, de slabă calitate, a casei vechi.

În scopul inițial declarat, pentru acest imobil a mai fost solicitat și eliberat un C.U., nr. 898 /19.07.2023 prin care se prevedeau "Înlocuire învelitoare, reparații finisaje interioare și exterioare și înlocuire poartă de acces", lucrări care s-au dovedit nerealizabile, în urma analizei aprofundate a stării clădirii.

Terenul este situat în zonă istorică protejată, și este grevat de interdicție temporară de demolare până la elaborarea P.U.D. (conform C.U. nr. 1678/ 05.11.2024), fapt care a condus la întocmirea prezentului studiu.

Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

Planul urbanistic de detaliu s-a elaborat pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal proiect nr. 1021/2024, aprobat prin H.C.L. NR.87/2024.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ :

2.1. Date despre amplasament:

Lotul studiat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe strada Monetăriei, nr. 41, în zona centrului istoric al orașului, în apropierea intersecției cu str. Țibleșului.

Accesul la teren se realizează direct din str. Monetăriei.

Vecinătățile terenului sunt ocupate de:

- la est: teren și locuință- proprietate privată cu acces din str. Închisă;
- la vest: Str. Monetăriei;
- la nord: teren și locuință nr. 39-proprietate privată;
- la sud: teren și locuință nr. 43-proprietate privată;

Distanțele de amplasare a construcției existente față de limitele de proprietate sunt:

- la est – 2,11 m și 2,15 m, -la nord –0,4 m și 0,6 m,
- la vest – 0 m, -la sud – 4,9 m și 5,6 m.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Studiul istoric:

Casa de pe str. Monetăriei nr. 41 este o locuință modestă, de calitate slabă, lipsită de valoare arhitecturală și istorică.

Clădirea nu este inclusă pe Lista Monumentelor Istorice, dar face parte din ZCP Centrul Istoric Baia Mare, ansamblu având codul LMI 2015: MM-II-a-A-04432.

Este rezultatul unor etape succesive dificil de decelat, întrucât în perioada comunistă a avut loc o intervenție masivă care a modificat complet aspectul casei originale, indiferent care va fi fost acela. Doar releveul "trădează" rămășițe de pereți dintr-o casă mai veche; înălțimea foarte mică arată că și acea casă mai veche era o casă mărunță și nesemnificativă.

Actuala arhitectură a casei este specifică perioadei comuniste, cu elemente tipizate (volumetria acoperișului, proporțiile și compartimentarea ferestrelor), finisaje specifice perioadei

(tâmplării simple din lemn, tencuieli simple de ciment, învelitoare din plăci ondulate de azbociment), fără decorațiuni, inscripții sau alte elemente valoroase. Din punct de vedere structural, zidăria amestecată din piatră, tipuri diferite de cărămidă, chirpici și BCA (în care domină chirpiciul) nu este performantă, iar șarpanta a fost deja consolidată cu diverse sprijiniri din același motiv al alcătuirii precare.

În ceea ce privește arhitectura clădirii noi, aceasta va respecta următoarele reguli:

- se va dispune pe poziția actuală a casei, așa cum se poate ea vedea în întreaga evoluție istorică, începând cu anul 1899;
- se va dispune cu fațada în aliniament la fel ca în situația actuală, conform tipologiei istorice specifice zonei;
- conform PUZ Centru Istoric, clădirea-reper pentru înălțimea clădirilor noi este în acest caz casa de pe str. Monetăriei nr. 33, clădire desemnată în PUZ ca având valoare culturală medie. Se va respecta înălțimea la cornișă a acestei case;
- se va evita pastișa historicistă, fiind recomandabil un limbaj arhitectural contemporan discret;
- se va evita excesul decorativ;
- se vor utiliza materiale corespunzătoare contextului istoric, precum și goluri cu proporții adecvate;
- echipamentele tehnice moderne de tipul panourilor fotovoltaice, aparatelor de aer condiționat se vor monta cu soluții de mascare pentru a fi cât mai puțin vizibile din spațiul public. Nu se vor monta pe fațada dinspre strada Monetăriei.

Studiul topografic:

Terenul este practic plan și nu prezintă probleme de stabilitate.

Studiul geotehnic:

Nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire sau consolidare a terenului. Nu există riscuri de alunecări de teren. Stabilitatea generală și locală a amplasamentului este asigurată la data executării lucrărilor de teren.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

3.1. Regimul juridic:

Beneficiarii au în proprietate terenul din Baia Mare, teren intravilan, Jud. Maramureș, notat în C.F. nr. 116208, cu nr. CAD. 116208 în suprafață totală rezultată din C.F. de 144 mp.

Pe acest teren există o casă de locuit, cu regim de înălțime P cu suprafața construită de 80.7 mp, notată în C.F. cu nr. CAD. 116208 – C1. Acest imobil face obiectul solicitării autorizației de demolare /reconstruire.

Suprafața totală măsurată în incintă este de 183.6 mp, diferența de proprietate fiind constituită din teren aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, fiind vechiul traseu al unui pârau – conform P.A.D. și planului de situație existentă anexat.

3.1.1. Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se face din strada Monetăriei.

Trasarea viitoarelor lucrări se va face pe baza planurilor de situație, ce fac parte din prezenta documentație și care sunt realizate în baza măsurătorilor topografice.

3.2. Regimul economic:

Terenul are categoria actuală de folosință de curți-construcții, cu folosință actuală de locuire, existând o casă de locuit P.

3.3. Regimul tehnic:

Prescripții și reglementări principale aplicabile parcelei studiate, ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior:

Amplasamentul se situează în zonă stabilită prin P.U.Z : SIR.E.3. - Subzona istorică de referință Extra-muros, adiacentă sistemului de fortificație (str. Monetăriei, str. Olarilor, str. Pinteza Viteazu, str. Șteampului, str. Rodnei).

CARACTERUL ZONEI:

Subzona este primul inel de parcele constituit în afara sistemului de fortificație, la nord-est, adiacent străzii Monetăriei, la sud-est de strada Olarilor și Pinteza Viteazu, la sud și sud-vest adiacent străzii Izvoarelor, Carpați, Argesului și incintei societății Vital și înfâșurat la nod vest între străzile Șteampului, Pietrosului, Morii, Rodnei și râul Săsar. Din considerente funcționale, acest ansamblu structurat în aceeași perioadă, după demantelarea zidului de apărare, având o evoluție distinctă, una preponderant rezidențială, cealaltă comercială, a fost divizat în două subunități, SIR.E3 și SIR.E5. SIR.E3 este subzona situată la nord-est, sud-est și nord-vest, iar SIR.E5 este subzona situată la sud și sud-vest. Rațiunea constituirii acestor două subzone este crearea unui instrument administrativ care să asigure constant supravegherea arheologică dedicată în primul rând sistemului de fortificație sub toate componentele ei, zidul de apărare, canalul de apă, turnurile de apărare și porțile de acces, cu scopul de a completa această lacună în istoria medievală a orașului și nu în ultimul rând să se creeze bazele unor restaurări viitoare a acestui obiect de patrimoniu. Punerea în valoare a acestui obiectiv va constitui unul din proiectele viitoare ale municipalității pentru conservarea memoriei culturale a comunității.

La nord-est, parcelele urmăresc traseul străzii Monetăriei și al pârâului din fundul parcelei care după desecare a fost inclus în proprietatea acestora. De cealaltă parte a cursului de apă se însiruie parcelele orientate spre strada Închisă și Nuferilor. Parcelele sunt de 200-300 mp de formă dreptunghiulară, pătrată sau trapezoidală, fronturile la stradă sunt cuprinse între 8,00 m și 34,00 m, media 12,00 m. Clădirile sunt situate pe aliniament, izolate, rar alipite, regimul de înălțime dominant este parter, distanța între aliniamente este cuprinsă între 4,90 m și 10,70 m, media 7,00 m.

La sud-vest, parcelele se deschid spre strada Olarilor și se întind până la fostul pârâu al tiganilor, cu suprafețe cuprinse între 200 mp și 500 mp, frontul la stradă între 6,30 m și 16,00 m, de formă dreptunghiulară alungită. Regimul de construire este discontinuu, clădirile sunt situate pe aliniament, majoritatea pe parter. Distanța dintre aliniamente este de 4,20 m și 7,70 m. În partea nordică a zonei este o insulă de parcele așezate pe strada Potcoavei și Lăcrămioarei care formează un inel, cu distanța între aliniamente de 3,40 m, și 5,00 m, cu casele situate izolat, pe aliniament, regim de înălțime parter. Fondul construit, cu câteva excepții este de slabă calitate. În zona sudică sunt 6 parcele care urmăresc traseul străzii Pinteza Viteazu și traseul fostului pârâu al tiganilor, cu suprafețele cuprinse între 346 mp și 661 mp, ocupate de case ridicate după anul 1900.

La nord-vest, între strada Șteampului și Pietrosului, parcelele urmăresc traseul circular al străzilor; de formă trapezoidală, parcelele au suprafața cuprinsă între 179 mp și 597 mp. Parcelele situate la strada Rodnei sunt de formă dreptunghiulară, cu front la strada variabil, între 8,00 m și 18,00 m, cu adâncimea descrescătoare de la 66,80 m la 12,40 m, cu clădirile retrase față de aliniament, regim de înălțime dominant parter. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00 m, POT maxim 60%

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00 m, POT maxim 50%

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00 m,
CUT maxim 1,0

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00 m ,
CUT maxim 1,3

PREVEDERI SPECIALE PRIVIND PROTEJAREA PATRIMONIULUI ARHEOLOGIC:

- In centrul istoric emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau repararea căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilatar (inclusiv cele subterane), excavările, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

- Intervențiile de construire vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

- Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emiterea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf.art.7,lit.a)din OG43/2000 republicată).

3.4. Bilanț teritorial existent:

Pentru suprafața de teren studiată, indicatorii urbanistici existenți sunt:

P.O.T. existent =43,9%

C.U.T. existent =0,44

3.5. Analiza geotehnică:

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic aparține bazinului băimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

Sedimentarul din depresiunea Băii Mari este reprezentat prin marne cenușii-vinere, argile mărnose și nisipuri cu orizonturi gresificare. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de argilă prăfoasă și de argilă grasă galben-cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică provenită din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare, se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasa râurilor. Este în directă legătură cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul, ei depinde de regimul precipitațiilor. Apele de proveniență meteorică băltesc la suprafață sau se infiltrează în umpluturile situate deasupra stratului de argilă.

Privind amplasamentul studiat, concluziile privind natura terenului de fundare sunt:

- se recomandă fundarea pe formațiunea de pietriș cu nisip și bolovăniș.

nivelul hidrostatic s-a interceptat la adâncimea de -3,00 m, dar în anotimpurile bogate în precipitații pot apărea infiltrații.

-în jurul construcțiilor se vor prevedea drenuri de colectare a apelor de precipitații cu dirijare în afara amplasamentului.

- după terminarea săpăturilor pentru fundații, se va chema geotehnicianul pentru verificarea naturii terenului de fundare.

Parametrii seismici:

Gradul de seismicitate al zonei este VII, fiind deci o zona liniștită din punct de vedere seismic.

Zonarea seismică a teritoriului României, conform Normativului P 100-1992, situează perimetrul analizat în zona seismică de calcul „E”.

Perioada de colt $T_c = 0.7s$, $k_s = 0.12$, $a_g = 0,15g$.

3.6. Căi de comunicație:

Accesul la proprietate se face direct din strada Monetăriei, care este în legătură cu str. Vasile Lucaciu – arteră principală de circulație în zonă, respectiv debușează spre str. Podul Viilor. În apropierea amplasamentului se află și intersecția cu str. Țibleșului. Astfel amplasamentul se prezintă ușor accesibil dinspre zona centrului istoric, sau dinspre căile major de circulație din zonă. Gabaritul străzii Monetăriei nu este unul amplu, însă circulația în dreptul amplasamentului se realizează actualmente în dublu sens, atât spre str. V.Lucaciu, cât și spre str. Podul Viilor.

3.7. Analiza fondului construit existent:

Construcția care se găsește pe amplasament este într-o stare fizică precară. Pereții prezintă fisuri, iar soclurile prezintă depuneri de săruri specifice infiltrațiilor de umiditate ascensională.

Precaritatea structurii rezultă din sistemul constructiv mixt, cu amestecuri de tipuri de zidărie rezultate în urma modificărilor și extinderilor succesive, realizate cu diferite materiale de construcție – cărămidă nearsă cărămidă arsă, BCA, piatră, înglobate în cadrul acelorași pereți. Șarpanta este și ea nesemnificativă din punct de vedere conceptual, de calitate slabă și cu intervenții repetate de consolidare survenite tocmai din cauza stării precare.

Fațadele sunt în starea în care au fost aduse în perioada comunistă; o parte dintre ferestrele de lemn din această perioadă au fost înlocuite recent cu tâmplării termopan din PVC. Totuși, ele au păstrat proporțiile ferestrelor-tip în trei ochiuri specifice perioadei comuniste.

Învelitoarea în patru ape cu pante medii (cca. 35 grade) este, de asemenea, specifică proiectelor-tip din perioada comunistă, iar finisajele datează din aceeași perioadă, fiind finisaje ieftine chiar și pe atunci (de exemplu, plăcile ondulate de azbociment, tencuieli simple cu mortar de ciment).

3.8. Echipare edilitară:

Rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de alimentare cu gaz metan sunt prezente în zona drumului public. Proprietatea are prezente toate racordurile la rețelele edilitare prezente pe str. Monetăriei.

3.9. Disfuncționalități, servituți existente și priorități:

Casa de pe str. Monetăriei nr. 41 este o locuință modestă, de calitate slabă, lipsită de valoare arhitecturală și istorică. Este rezultatul unor etape succesive dificil de decelat, întrucât în perioada comunistă a avut loc o intervenție masivă care a modificat complet aspectul casei originale, indiferent care va fi fost acela. Doar releveul "trădează" rămășițe de pereți dintr-o casă mai veche; înălțimea foarte mică arată că și acea casă mai veche era o casă mărunță și nesemnificativă. Actuala arhitectură a casei este specifică perioadei comuniste, cu elemente tipizate (volumetria acoperișului, proporțiile și compartimentarea ferestrelor), finisaje specifice perioadei (tâmplării simple din lemn, tencuieli simple de ciment, învelitoare din plăci ondulate de azbociment), fără decorațiuni, inscripții

sau alte elemente valoroase. Din punct de vedere structural, zidăria amestecată din piatră, tipuri diferite de cărămidă, chirpici și BCA (în care domină chirpiciul) nu este performantă, iar șarpanta a fost deja consolidată cu diverse sprijiniri din același motiv al alcătuirii precare.

Din păcate, în vecinătate s-au edificat în perioada post-comunistă case cu arhitectură discutabilă dintre care unele prea voluminoase, astfel încât este necesară "negocierea" vizuală a noii clădiri atât cu contextul istoric, cât și cu intervențiile mai recente.

4. PROPUNERI – REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

4.1. Elemente de temă:

Calitatea precară a construcției a dus la prioritizarea lucrărilor de demantelare a ei și reconstruirea unei noi case pe același amplasament, conform cu necesitățile actuale de confort, în limita contrângerilor de proprietate, cu respectarea tipologiei de ocupare a parcelelor specifice zonei și a prevederilor regulamentului local de urbanism.

Amplasarea construcției se va menține pe aliniament, iar corpul dinspre est se va încadra în limitele proprietății beneficiarilor. Nu se va construi pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Baia Mare. Pentru această zonă, se vor face în viitor, demersuri de achiziție.

4.2. Descrierea soluției:

Prin urmare, se propune, în urma demolării construcției existente, realizarea unei construcții cu regim de înălțime parter, care să adăpostească o unitate locativă cu următoarele funcțiuni: cameră de zi, dormitor, bucătărie, baie, cămară, antreu. Se va amenaja o parcare în curte, care se va proteja cu o structură metalică de tip pergolă, care va prelua și rolul de umbrire al ferestrelor orientate spre sud, respectiv se va linia cu împrejmuirea sudică.

Volumul general al casei urmărește o planimetrie configurată în "L", cu șarpantă în două ape.

Înălțimea construcției va fi asemănătoare cu cea existentă, cu o corecție a pantei acoperișului care să confere o imagine mai aproape de proporțiile celor istorice din zonă.

Arhitectura construcției s-a ales să fie modernă, însă în concordanță cu specificul zonei, având următoarele criterii principale:

- păstrarea caracterului specific unei locuințe, cu șarpantă în două ape peste corpul principal, perpendicular pe aliniament, cu pante de cca. 90%, acoperite cu învelitoare din țiglă solzi – natur;
- utilizarea unui limbaj arhitectural contemporan, fără elemente de pastişă care să mite stiluri arhitecturale;
- golurile propuse reiau, în limita dimensiunilor reduse ale fațadelor, ritmul și proporțiile celor istorice, orientate pe verticală;
- dată fiind amplasarea pe aliniament, se propune tratarea fațadei principale cu fronton, cu streășină ascunsă, pentru evitarea scurgeii apelor pe domeniul public, dar și pentru susținerea unui limbaj arhitectural contemporan.
- din cauza gabaritului îngust al străzii și expunerii la apa provenită din acumulările de pe carosabil, propunem placarea fațadelor principale – vest și nord, cu klinker ceramic. Se va urmări o culoare a plăcuțelor apropiată de cea a travertinului, intența fiind aceea de a se vrea un volum cu o cromatică plăcută, caldă, în contrast cu liniile austere ale frontonului. Pentru volumele din curte, se propun tencuieli de culoare albă. Complementar cromaticii calde a klinkerului, se propun vopsitorii ale elementelor de tinichigerie și al porților metalice cu vopsitorii gri-verzui.
- pentru volumul din front secundar, se propune o șarpantă ascunsă de aticuri orizontale, zonă cu orientare sudică, în care să se poată amplasa, mascat, panouri fotovoltaice.
- pentru împrejmuirea spre stradă se preia înălțimea celor existente în vecinătate, creându-se o linie continuă de vedere, sugerând închiderea specifică fronturilor medievale, însă cu un limbaj estetic minimalist.

4.3. Organizarea circulației:

4.3.1. Drumuri – circulații carosabile

Accesul la proprietate se face din strada Monetăriei. Acesta se menține și se reabilitează. Se va organiza o platformă pentru parcare a unui autoturism, respectiv alei pietonale în incintă și trotuare de gardă.

Trasarea viitoarelor lucrări se va face pe baza planurilor de situație, realizate în baza măsurătorilor topografice.

4.3.2. Circulații pietonale

Accesul pietonal se va realiza în legătură cu accesul în curte parcare și va avea suprafețele dalate cu piatră de andezit. Trotuarele se propun să se realizeze în sistem impermeabil, inclusiv trotuarele de gardă ale clădirii.

4.4 Sistematizare verticală:

Amplasamentul construcției și amenajărilor fiind situate într-o zonă a terenului cu o declivitate aproape nulă, nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări speciale. Se va avea în vedere nivelarea terenului obligatoriu cu pante care îndepărtează apele meteorice de clădire și realizarea unui sistem de canalizare pluvială a incintei conectat la cel al orașului.

4.5. Regimul juridic, circulația terenurilor:

Amplasamentul studiat este în proprietate privată și nu este necesară circulația terenurilor între domeniul privat și cel public de interes local sau județean. Pentru zona din incinta curții, la limita estică, aflată încă în proprietatea municipiului Baia Mare, se vor face demersuri de achiziționare a terenului.

4.6 Regimul de înălțime:

Regim de înălțime propus : parter
Hmaxim la streșină propus : 2,40 m
H maxim la coamă propus: 5,2 m

4.7 Modul de utilizare a terenului:

Indicii de ocupare al terenului P.O.T, și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. conform RLU al PUZ CP , pentru zona în care se află amplasamentul studiat au următoarele valori maxime:

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00 m,

POT maxim 60%

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00 m ,

POT maxim 50%

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00 m,

CUT maxim 1,0

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00 m ,

CUT maxim 1,3

În situația propusă, pentru parcela totală studiată rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T propus =40,2 %

C.U.T. propus =0,4
Zonă verde și spații plantate = 32,5 %
Grad de ocupare a terenului = 67,5 %
Indicatorii propuși nu modifică indicatori urbanistici maximi permisi.

Distanțele de amplasare a construcției propuse față de limitele laterale și posterioare de proprietate se vor încadra în cele stabilite conform reglementărilor PUG.

Amplasarea clădirii față de limitele de proprietate:

- 0,49-0.56 m față de limita nordică – identic cu situația existentă;
- 5,00 m față de limita estică a incintei (laterală stânga);
- 3,0 m față de limita sudică (limita laterală)
- 0,0 m față de limita vestică (aliniament).

4.8 Plantații și spații verzi:

Pentru amenajarea zonei verzi din incintă se propune înierbarea terenului și plantarea cu arbuști pereni, de preferință din specii endemice sau adaptate climatic care, pe lângă caracterul de generatori de oxigen și protecție împotriva prafului și zgomotului, conferă o imagine peisageră bine încadrată în peisajul natural deosebit din zonă.

4.9. Măsurile de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.:

Prin specificul investiției nu se vor produce poluanți pentru ape. Se vor lua măsurile necesare evitării deversării accidentale a apelor uzate menajere din sistemul de canalizare local propus. Se va urmări racordarea la rețelele edilitare în sistem centralizat, odată cu extinderea acestora în zona amplasamentului studiat. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de un sistem puvial de incintă care se va dirija către deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii nu crează un nivel ridicat de zgomot, care să depășească limitele prevăzute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă.

Zona de iarbă din vecinătatea afectată de lucrările de construcție se va reînierba și planta cu arbori de joasă/medie înălțime sau arbuști pereni din specii endemice.

Amplasarea și conformarea construcției vor respecta Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P-118-99 , corelat cu condițiile RLU al PUZ Centru Istoric Baia Mare.

4.10. Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate în urma utilizării clădirii, atât cele reciclabile cât și deșeurile menajere vor fi depozitate în incinta proprietarilor, cu respectare OMS 119/2014. Deșeurile vor fi selectate ecologic și vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract.

5. ECHIPARE EDILITARĂ:

5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă în zonă conform planșei de Reglementări edilitare din bransament existent..

5.1.1. Canalizare menajeră/pluvială

Apele uzate menajere se vor deversa în rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate a municipiului, prin cămin de racordare existent.

În incintă se va crea o rețea de canalizare în rigole închise de preluare a apelor pluviale.

5.1.2. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră.

Alimentarea cu apă caldă și agentul termic se va face cu ajutorul unei centrale termice murale cu funcționare pe gaz metan.

5.1.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă, prin branșament existent

5.1.4. Telecomunicații

Clădirea va fi dotată cu instalații de captare a semnalului NET/TV prin contract cu un furnizor de servicii de telefonie și internet de pe piața de profil.

6.INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:

P.O.T propus =40,2 %

C.U.T. propus =0,4

Zonă verde și spații plantate = 32,5 %

Grad de ocupare a terenului = 67,5 %

BILANȚ TERITORIAL - Incintă beneficiar				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construcții	80.7	43,9%	73,9	40,2%
Suprafața circulației carosabile	11,0	6,1%	25,0	13,6%
Suprafața circulației pietonale	9.1	4,9%	25,0	13,6%
Zonă verde	82,8	45,1%	59,7	32,5%
TOTAL INCINTĂ	183,6	100	183,6	100
POT	43,9 %		40,2%	
CUT	0.44		0.4	

6.CONCLUZII:

Din punct de vedere tehnic investiția propusă este fezabilă, aceasta nu va deranja vecinătățile, se vor respecta prevederile P.U.Z. CP și se va executa după un proiect tehnic de execuție întocmit cu respectarea tuturor normativelor tehnice în vigoare.

Detaliile funcționale, aspectul, precum și modul de realizare a lucrărilor de construire vor fi prezentate detaliat în faza de întocmire a documentației necesară obținerii Autorizației de Construire.

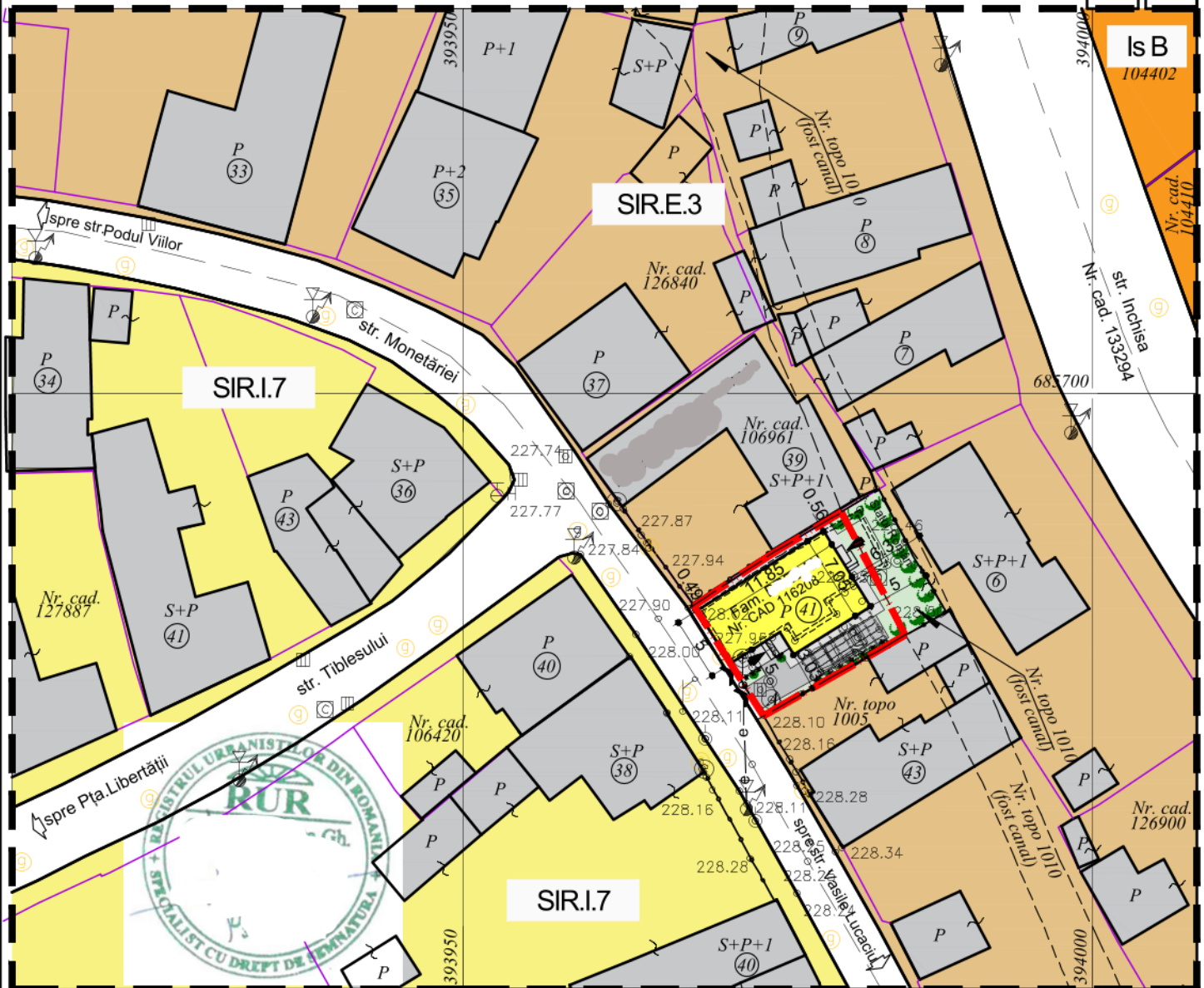
Propunerile arătate în prezentul studiu recomandă susținerea ideii de realizare a investiției propuse cu abordarea unei solutii moderne care sintetizează elementele constructive, estetică și de volum specifice zonei istorice .

Întocmit:

arh. urb. Oxana N.Crăciun



PLAN URBANISTIC DE DETALIU DEMOLARE ȘI RECONSTRUIRE LOCUINȚĂ PE ACELAȘI AMPLASAMENT, REPARAȚII POARTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE



LEGENDA:

	- Gard existent		Limita zonei studiate
	- Acces în incintă		Limită teren și construcție aflate în proprietatea beneficiarului
	- Rețea electrică		Construcții existente
	- Cămin		Locuință propusă
	- Gaz		Trotuare, alee
	- Grătar		Platformă carosabilă
	- Stație		Zonă verde- plantații pomi și arbuști
	- Lampadar		Acces în clădire propus
	- Contor electric		
	- Apă		
	- Stâlp curent		
	- Indicator		
	- Hidrant		

BILANȚ TERITORIAL - Incintă beneficiar

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construcții	80.7	43,9%	73,9	40,2%
Suprafața circulației carosabile	11,0	6,1%	25,0	13,6%
Suprafața circulației pietonale	9.1	4,9%	25,0	13,6%
Zonă verde	82,8	45,1%	59,7	32,5%
TOTAL INCINTĂ	183,6	100	183,6	100
POT	43,9 %		40,2%	
CUT	0.44		0.4	

Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRACIU
Baia Mare
C.I.F. RO21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta
Specificatie	Nume	Semnatura	
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun		scara:
Întocmit	Arh.Oxana N. Craciun		1:500
Desenat	"		

Referat / Expertiza / Data	
Beneficiar:	si
pr. nr.	556/2024
Titlu proiect:	DEMOLARE ȘI RECONSTRUIRE LOCUINȚĂ PE ACELAȘI AMPLASAMENT, reparații poartă și împrejmuire Mun. Baia Mare, Str. Monetăriei nr. 41, Jud. Maramures
faza:	P.U.D.
Titlu plansa:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
pl.nr.	U-03