



pr. nr.: 479/2022

denumire: ELABORARE P.U.Z. -
CONSTRUIRE FARMACIE P+E CU
SPATII PENTRU BIROURI LA
ETAJ

adresa: Mun. BAIĂ MARE,
Str. Progresului nr. 25,
Jud. Maramures

faza: P.U.Z.

beneficiar: NORDPHARM S.R.L.,
Mun. BAIĂ MARE,
Aleea Rotunda nr. 1/1,
Jud. Maramures





MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

PR. NR. 479/2022

**DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P+E CU SPAȚII
PENTRU BIROURI LA ETAJ**

ADRESĂ OBIECTIV : Mun. Baia Mare, Str. PROGRESULUI nr. 25, Jud. Maramureș

INIȚIATOR : NORDPHARM S.R.L.

Mun. Baia Mare, Alea Rotundă nr. 1/1, Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAI A MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitățile temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, beneficiarul solicită studierea studiului, refuncționalizarea și organizarea incintei pentru construirea unei construcții cu destinația de farmacie la parter și cu spațiile aferente pentru birouri administrative la etaj.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 23/ 28.11.2022, eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatorul a comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G./P.U.Z. aprobate pentru zona studiată.

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală zonei limitrofe -zona de locuințe și servicii – dotări, obiective de utilitate publică- școli, biserică, clinică medicală, etc. Terenul este potrivit construirii și completează cadrul construit din zonă, respectiv întregeste volumetric intersecția și rezolvă problemele de vizibilitate la nivelul circulației auto și pietonale.

Analiza inserării și integrării volumetriei propuse în sit a dus la concluzia că este necesară studierea la nivel de documentație de urbanism prin care să se propună modificarea indicatorilor urbanistici pentru parcela studiată, organizarea accesului în incintă și relația cu circulația pietonală, respectiv integrarea volumetriei cu fondul construit învecinat prin stabilirea alinierii clădirii față de toate limitele de proprietate.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Inițiatorul prezentului plan urbanistic are în proprietate imobilul din Loc. Baia Mare, Str. Progresului, nr. 25, Jud. Maramureș, notat în C.F. nr.132435, cu nr. CAD. 132435, în suprafață totală rezultată din C.F. de 151 mp cu categoria de folosință de curți construcții.

Pe acest teren există o casă de locuit cu regim de înălțime P notată în C.F. nr. 132435, cu nr. CAD. 132435 – C1, în suprafață rezultată din C.F. de 59 mp.

Amplasamentul studiat, fiind la intersecția dintre str. Progresului și str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, este definitoriu pentru organizarea acestei intersecții. Acutalmente cladirile și împrejmuirea care îl ocupă sunt în stare avansată de degradare și în stare de colaps parțial, iar împrejmuirea blochează câmpul vizual atât pentru circulația pietonală cât și pentru cea auto din intersecție.

Suprafața totală de teren aflată în analiza urbanistică ia în considerare impactul volumetric al construcției propuse și este detaliată în planșele anexate la documentație.

Suprafața totală a zonei reglementate, conform extrasului cadastral, este de 151 mp.

1.3.SURSE DOCUMENTARE :

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999 elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L.
- Planul director din Planul Urbanistic Zonal nr. 881/2016: "ETAJARE BLOCURI DE LOCUINȚE P+3E+4E retras", strada Rozelor, nr. 25, 27, 31, 35, 37, Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 380/2016".

ACTE LEGISLATIVE SPECIFICE SAU COMPLEMENTARE DOMENIULUI- actualizate

- • Codul Civil.
- • Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- • HGR nr. 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism
- • Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- • Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- • Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- • ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018
- • O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificările și completările prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- • Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- • Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- • Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- • Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- • Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- • Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată 2004.
- • ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".
- • ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al PUZ"

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evoluția zonei studiate:

Parcela studiată are categoria de folosință curți – construcții, pe acest teren există o casă de locuit cu regim de înălțime Parter, notată în C.F. nr. 132435, cu nr. CAD. 132435 – C1, în suprafață rezultată din C.F. de 59 mp. Construcția împreună cu anexele ei sunt în stare avansă de degradare.

Terenul este în proximitatea centrului civic al anilor 1980, adiacent laturii sudice a străzii Progresului și laturii vestice a străzii B.Stefănescu-Delavrancea, iar strada Progresului este principala arteră de circulație care face legătura între acesta și zona Pieței Izvoarele, respectiv str. V. Alecsandri.

Amplasamentul se află inclus în U.T.R.L4a - Locuințe individuale și colective cu condiții speciale de protecție (L4 – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri); Din acest punct de vedere, funcțiunea propusă se încadrează în activitățile admise în zonă.

2.1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității: Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe -zona de locuințe și servicii – dotări, obiective de utilitate publică- școli, biserică, clinică medicală, servicii comerciale, de afterschool etc.

2.1.3.Potențial de dezvoltare / disfuncții :

De la data aprobării P.U.G. până în prezent, opțiunea majoră a populației a fost de păstrare în mare parte a zonei cu clădiri de locuințe, inserându-se treptat cu locuințe colective, servicii comerciale și medicale, cu un accent spre densificarea fondului construit și dezvoltarea pe verticală a clădirilor noi sau a celor existente. O parte a cadrului construit este în stare fizică proastă și este dorit îmbunătățirea acestei situații prin intervenții de reabilitare sau înlocuire a construcțiilor.

2.2.INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Amplasamentul studiat, fiind la intersecția dintre str. Progresului și str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, este ușor accesibil atât dinspre centrul localității, cât și dinspre zona construită învecinată. Terenul este racordat la toate utilitățile edilitare necesare, este în apropiere de centrul civic, de unități școlare și unități medicale, locuințe individuale și colective, biserică, etc.

Vecinătățile directe ale terenului sunt ocupate de:

- la est: Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea;
- la vest: proprietate privată – teren și imobil P+1.
- la nord: Str. Progresului;
- la sud: proprietate privată – teren și locuință P, parțial P+1.

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Relief : Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzaiba și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

Clima : Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind incadrarea în circulația orașului:

Terenul este adiacent laturii sudice a străzii Progresului și laturii vestice a străzii B.Stefănescu-Delavrancea, iar strada Progresului este principala arteră de circulație care face legătura între acesta și zona Pieței Izvoarele, respectiv str. V..Alecsandri.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul la teren este facil, realizându-se cu ușurință atât la nivel pietonal cât și auto. Fondul construit actual însă, crează dificultăți la nivelul circulației în intersecția străzilor Progresului și B. Ștefănescu-Delavrancea, prin limitarea vizibilității circulației auto și pietonale dinspre str. Delavrancea.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de proprietăți private la sud și vest, la nord Str. Progresului și la est Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea. Terenurile învecinate sunt ocupate de locuințe și anexe, completate cu mici activități economice: afterschool, salon cosmetic, spațiu comercial.

2.4.2. Relaționări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în fondul construit din zonă și se încadrează în direcția de dezvoltare a zonei.

2.4.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente pe teren se află o casă de locuit cu regim de înălțime P notată în C.F. nr. 132435, cu nr. CAD. 132435 – C1, în suprafață rezultată din C.F. de 59 mp. Gradul de ocupare actual pe terenul studiat este de 38% . Pe terenurile învecinate, gradul de ocupare variază între 20% și 80%.

2.4.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în imediata vecinătate este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și colective mici și este în stare bună, fiind construcții durabile cu maxim 30 de ani vechime.

2.4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

În zonă, de-alungul str. Progresului și str. Barbu Ștefănescu Delavrancea se află rețele utilitare de la care se asigură actualmente branșamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, gaz, canalizare, CAT-TV.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

Ponderea actuală de spațiu verde pe amplasamentul studiat este de 27%, constând în zonă inerbată, însă neîntreținută.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Zona nu este afectată de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.)

2.4.8. Principalele disfuncționalități:

Principalele disfuncționalități identificate sunt: fondul construit în stare avansată de degradare și amplasarea împrejuririi la limita de proprietate către intersecție și care astfel blochează vizibilitatea în aceasta, respectiv incinta este neutilizată și lăsată în paragină.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă în zonă pe str. Progresului și str. Barbu Ștefănescu Delavrancea ;
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă este prezentă în zonă pe str. Progresului și str. Barbu Ștefănescu Delavrancea;
- Canalizarea menajeră este prezentă în zonă pe str. Progresului și str. Barbu Ștefănescu Delavrancea;
- Rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă în zonă pe str. Progresului și str. Barbu Ștefănescu Delavrancea;
- Evacuarea deșeurilor menajere se realizează prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Progresului.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este în limitele caracteristice zonei centrale a orașului, atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia.

Datorită faptului că amplasamentul studiat se află în zona centrală a orașului, adiacent unei artere principale de circulație, el are implicații directe asupra cadrului urbanistic al zonei. Propunerile s-au făcut ținând cont de această situație, urmărindu-se o compoziție volumetrică legată de configurația și structura cadrului construit existent.

Prin soluțiile și propunerile viitoare, amenajările vor ține cont de necesitatea amplasării de spații care să asigure necesarul cerut de funcțiunea desfășurată privind ponderea de zone verzi prin zone inerbate, și plantări cu vegetație perenă de tip arbuști ornamentali.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse înregistrate de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă. Obiectivele cuprinse în PUZ sunt construcții destinate activităților care nu sunt generatoare de riscuri tehnologice în zonă.

Amplasamentul studiat și soluțiile propuse corespund din punct de vedere al protecției sănătății oamenilor, protecției mediului, precum și al siguranței construcțiilor și apărării interesului public.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au contatat asemenea riscuri.

Amenajarea zonei studiate precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație, presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura stabilitatea terenului, evacuarea controlată a apelor meteorice spre canalizare pluvială sau emisar, respectiv protecția mediului înconjurător.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zona limitrofă.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarului, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei s-a realizat prezenta documentație ce conturează punctul de vedere al elaboratorului, coroborat cu analiza situației existente, exprimat prin rezolvarea urbanistică și funcțională propusă pentru avizare. S-au formulat prevederi de organizare și dezvoltare economică a zonei - obiectivele principale ale demersului prezentei documentații.

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor administrației, îmbunătățirea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale prin creșterea veniturilor populației și crearea de locuri de muncă.

Proiectul va genera locuri de muncă, va duce la fixarea forței de muncă locale. El va oferi un cadru asanat și organizat cu spații și echipamente moderne.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le impune tema și amplasamentul.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente.

Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999 si P.U.Z. nr. 757/2009 aprobat cu H.C.L. 174/2009, terenul este cuprins în UTR zona L4a – “locuințe individuale și colective cu condiții speciale de protecție (L4 – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P+2 niveluri)”.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Orice intervenție umană în cadrul natural trebuie să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. De aceea beneficiarii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizate, prin

modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală, ceea ce duce către o ocupare a terenului preponderent cu construcții. Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de accesibilitate în incintă la nivelul parterului și se vor constitui în suprafețe înierbate și plantate cu arbuști ornamentali. Se avea în vedere protejarea pe timpul lucrărilor de execuție a plantațiilor de protecție existente de-a lungul străzilor Progresului și str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural întrucât terenul este de dimensiuni mici, fără plantații specializate.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Accesul direct la parcela studiată se realizează atât din str. Progresului, cât și din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea. Aceste străzi au deja gabaritul clar definit și sunt modernizate.

Pe str. Progresului se circulă pe ambele sensuri, are trotuare pietonale, fiind realizate și traseele utilităților tehnico-edilitare. Pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea se circulă în sens unic, dinspre str. Hortensiei spre str. Progresului, are trotuare pe ambele laturi și trasee pentru utilități.

Soluția propusă prin prezenta documentație nu are impact asupra circulației auto, însă urmărește îmbunătățirea circulației în intersecția străzilor, prin eliberarea vizibilității auto și pietonale.

În acest sens, se propune eliminarea împrejurimilor de pe aliniament și retragerea construcției la nivelul parterului, astfel încât să asigure o mai bună vizibilitate atât pentru circulația auto cât și cea pietonală. Accesul auto prevăzut pentru autoturismele celor care lucrează în administrație se prevede strict dinspre str. Barbu Ștefănescu Delavrancea. În incintă se vor putea amenaja la nivelul parterului maxim două locuri de parcare. Accesul pietonilor va fi neîngrădit, asigurându-se astfel fluiditatea circulației între trotuarele adiacente ambelor străzi.

3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, așa cum s-a menționat anterior, zona studiată va fi destinată construirii unei clădiri cu farmacie la parter și spații administrative la etaj.

Clădirea va avea parterul retras, cu etajul construit în consolă spre laturile nordice și estice.

Pe latura sudică, construcția se va edifica până la limita de proprietate. Pe latura vestică spre imobilul de pe str. Progresului nr. 27, se va construi alipită la calcan, urmărindu-se edificarea din situația actuală. Volumul de la nivelul etajului se propune în consolă peste parter, soluție justificată atât funcțional – prin asigurarea necesarului de spații de birou – cât mai ales din punct de vedere estetic, prin studierea înălțimii clădirii și a alinierii la frontul stradal corelate cu clădirile de la nr. 23B și nr. 27. Prin retragerea clădirii la parter se poate asigura și spațiu de parcare pentru autovehiculele proprietarilor. Prin soluția propusă se vor stabili de asemenea amenajări ale acceselor, aleilor, trotuarelor, parcarilor și a spațiilor verzi aferente obiectivului.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor camerelor de locuit ale clădirilor învecinate față de parcare propusă.

3.5.1.Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiar prin avizul de oportunitate și cuprinde parcelele inițiatorului : S.C. NORDPHARM S.R.L.

3.5.2.Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilesc următoarele zone și indici de ocupare și utilizarea terenului:

POT maxim= 60%, CUT maxim = 1,5,

Funcțiunea zonei studiate, definită în unitate teritorială de referință – U.T.R. - este:

-UTR -L4a – “locuințe individuale și colective cu condiții speciale de protecție (L4 – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P+2 niveluri)”.

Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :

Regim de înălțime propus P+1, Hmax = 8,0 m,

G.O. - grad de ocupare a terenului maximă = 90%

S.V. - suprafețe spații verzi minim = 10%

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Progresului. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea este posibil de reconfigurat prin branșament subteran pentru viitoarele obiective ce se vor realiza.

Alimentare cu gaze naturale:

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Progresului. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Progresului, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală:

Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Platformele menajere se vor amplasa în interiorul construcției conform Planului de Reglementari Edilitare. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere containerizat, se va face în incinta închisă a obiectivelor propuse și deșeurile, selectate separat pe categorii, se vor evacua prin contract cu regia de salubritate locală: materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

Se va asigura accesul pentru colectarea mecanizată a deșeurilor obligatoriu din interiorul incintelor.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de comercializare de produse farmaceutice și nu prezintă riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor să apară surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislația în vigoare.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, exploatarea acestora să fie adecvată construcțiilor, amenajărilor și dotărilor și să nu ducă la incidente de poluare a mediului .

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate și întreținute.
- Să nu facă nici un fel de concesiune în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație , sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbusti pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

3.8.1 TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL:

BILANȚ TERITORIAL INDICATORI MAXIMI PROPUȘI

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafata constructii	90,6 mp	60%
2	Spatii verzi amenajate in incinta	15,1 mp	10%
3	Circulatie carosabila, pietonala si platforme	45,3 mp	30%
4	TOTAL	151 mp	100.0

3.8.2 CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
SC NORDPHARM SRL	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	50 000 lei
	Etapa II	
SC NORDPHARM SRL	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmui, etc.	800 000 lei
	Total	850 000 lei

Întocmit: arh. CRĂCIUN Oxana N.

arh. Urb. FLORESCU Oksana



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

**DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P+E CU SPAȚII
PENTRU BIROURI LA ETAJ**

ADRESĂ OBIECTIV : Mun. Baia Mare, Str. PROGRESULUI nr. 25, Jud. Maramureș

INIȚIATOR : NORDPHARM S.R.L.

Mun. Baia Mare, Aleea Rotundă nr. 1/1, Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

UTR L4a – Locuințe individuale și colective cu condiții speciale de protecție (L4 – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri);

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Parcela studiată are categoria de folosință curți – construcții. Terenul este în proximitatea centrului civic al anilor 1980, adiacent laturii sudice a străzii Progresului și laturii vestice a străzii B. Ștefănescu-Delavrancea, iar strada Progresului este principala arteră de circulație care face legătura între acesta și zona Pieței Izvoarele, respectiv str. V. Alecsandri.

Problemele ridicate de aceasta subzonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Progresul), altele, mai modeste, fiind viabile sau se aflându-se într-un stadiu avansat de uzură. Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial rămân valabile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise și celor admise cu condiționări.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

- Locuințe individuale și colective;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Pentru parcela reglementată se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

-clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, foisor, barbeque, etc;

-locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2 care pot include și spații pentru profesii liberale și servicii comerciale la nivelurile inferioare, în suprafață desfășurată maximă de 200 mp;

-echipamente tehnico-edilitare;

-accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.

-clădiri destinate serviciilor publice, profesionale și comerciale aferente zonelor centrale ale

localităților, care nu depășesc suprafața desfașurată de 300 mp, nu au program prelungit după ora 22:00 și nu produc poluare.

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **300** mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- **DEPOZITĂRI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;**
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- în ariile protejate se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 150 mp și un front la stradă de minim 15,0 m;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirea se va retrage la nivelul parterului de la aliniamentul față de str. Progresului cu o distanță de minim 1,0 metri și față de str. Barbu Ștefănescu Delavrancea cu minim 5,0 m.
- clădirea se va realiza la nivelul etajului pe aliniamentul față de str. Progresului și retrasă față de str. Barbu Ștefănescu Delavrancea cu 1,0 m.

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirea se va realiza prin alipire la calcan față de limita de proprietate din vest – spre parcela din str. Progresului nr.27.
- clădirea se va realiza la limita de proprietate față de limita sudică.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat accesul carosabil numai din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de

capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 “Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului “Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare” modificată prin HCL 523/2019 pentru funcțiunile comerciale:

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

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.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/ atic = 8,0 metri (Pînalt + 1).

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

- La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:

- dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
- vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de relația cu clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
- lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire (pentru construcțiile cu funcțiuni publice).
- formă: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.

- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.

- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin:

- întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;

- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente/extinderile pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbuști ornamentalni pereni.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

- față de aliniament nu se vor realiza împrejmuiri. Se va lăsa liberă circulația pietonală în legătură fluentă cu trotuarele aferente străzilor Progresului și Barbu Ștefănescu Delavrancea.
- împrejmuirile dintre parcela studiată și proprietățile învecinate, vor fi opace, realizate din materiale durabile, de maxim 2,2 m înălțime și minim 1,80 m înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 60%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1,5

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 90%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 10

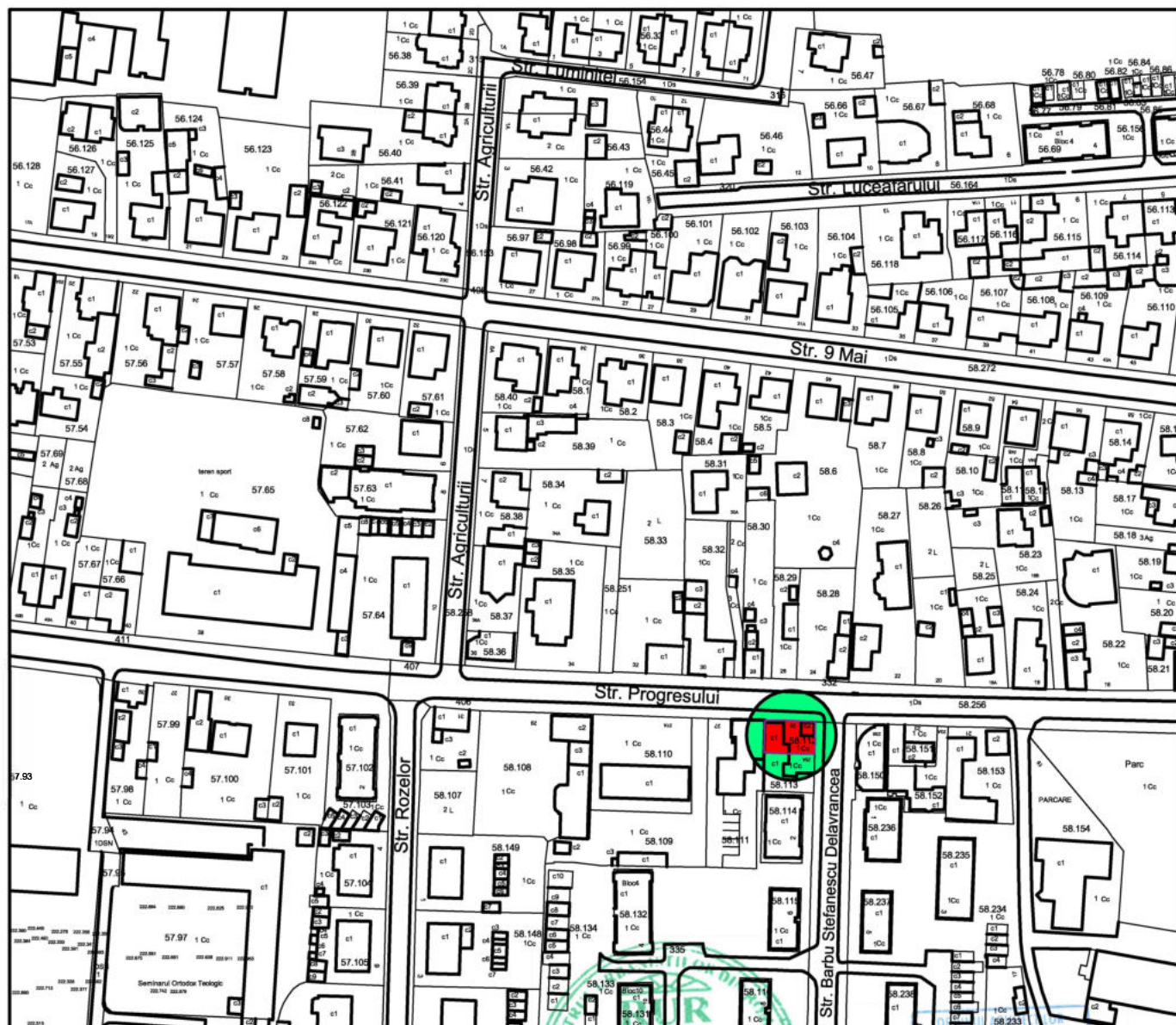
ÎNTOCMIT:

arh. Oksana FLORESCU

arh. Oxana N. CRĂCIUN

PLAN DE INCADRARE IN ZONA Scara 1 : 2000

Judetul: Maramures
Orasul: Baia Mare
Strada: Progresului nr. 25
Nr. cad: 132435



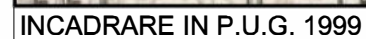
 Amplasament studiat



DIN ROMANIA

Birou individual
De arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare
C.I.F. 2112094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
	OXANA N. CRACIUN			Initiator: NORDPHARM S.R.L. Mun. Baia Mare, Alea Rotundă nr. 1/1, Jud. Maramureș	479/2022
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect:	faza.
Sef proiect	Arh.Oksana Florescu			ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P+E CU SPAȚII PENTRU BIROURILE ETAJ	P.U.Z.
Proiectat	Arh.Oxana N. Craciun			Titlu planșă:	pl.nr.
Desenat			1:2000	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	A00



Amplasament studiat



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

Birou Individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare, C.I.F. 21122 	Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data		
	 birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare la T.A.N. 00230				Inițiator:	NORDPHARM S.R.L. Mun. Baia Mare, Aleea Rotundă nr. 1/1, Jud. Maramureș	pr. nr. 479/2022
	Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect:	faza.	
	Coordonat	Arh.Oksana Florescu			ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P+E	P.U.Z.	
	Proiectat	Arh.Oxana N. Craciun			CU SPAȚII PENTRU BIROURI LA ETAJ		
Desenat		Mun. Baia Mare, Str. Progresului nr. 25, Jud. Maramureș			pl.nr. A01		



F1



F2



F3

LEGENDA			
	Limita zonei reglementate		
	Zona UTR L4a		
	Zona UTR E1		
	Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente		
	Zona verde		
	- clădiri existente		
	- clădiri propuse spre demolare		
	- gard existente		
	- conductă gaz		
	- gaz		
	- camin		- indicator
	- acces		- gratar
	- copac		- stălp telefon
	- stălp curent și lampadar		

ELEMENTE DE POTENȚIAL:

- teren intravilan
- acces facil la terenul situat în zona centrală
- echipare completă cu utilități edilitare
- zonă fără riscuri naturale
- apropierea de dotări de utilitate publică
- vizibilitate bună datorată amplasamentului la intersecția de străzi.

PRIORITĂȚI:

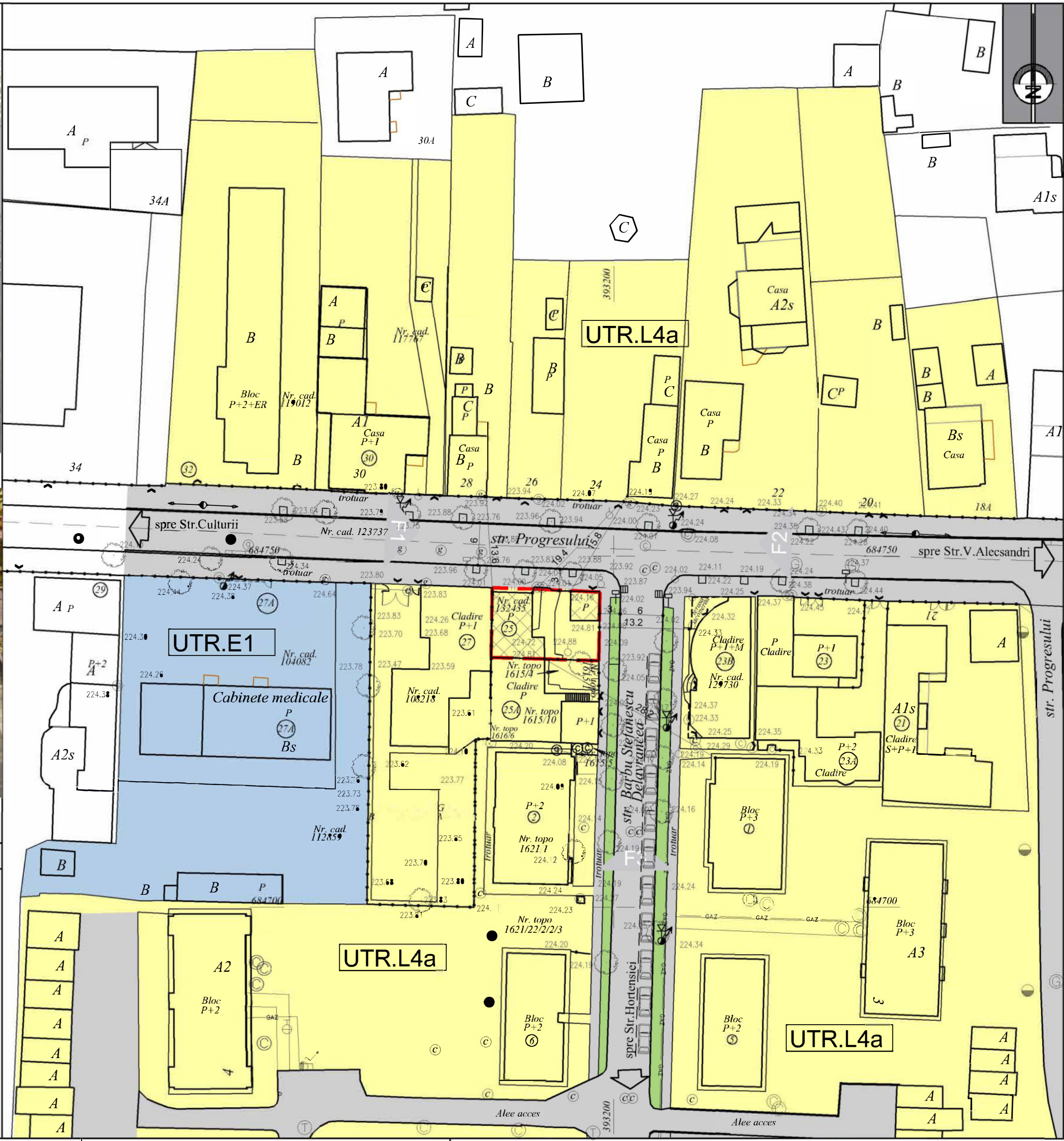
- reabilitare și relocare a bransamentelor la rețelele edilitare
- lărgirea vizibilității la nivelul trotuarului și a carosabilului
- reglementare a parcelei și constituire a volumului construit astfel încât să valorifice din punct de vedere economic lotul și să dea în plus valoare fondului construit și perspectivei stradale

DISFUNCȚIONALITĂȚI:

- ocuparea terenului cu construcții aflate în stare avansată de degradare și neîntreținute
- necesitatea reabilitării și relocării bransamentelor la rețelele edilitare
- limitarea vizibilității circulației auto și pietonale în intersecție datorate împrejurimii opace
- limitarea posibilității de edificare alipit la calcanele învecinate

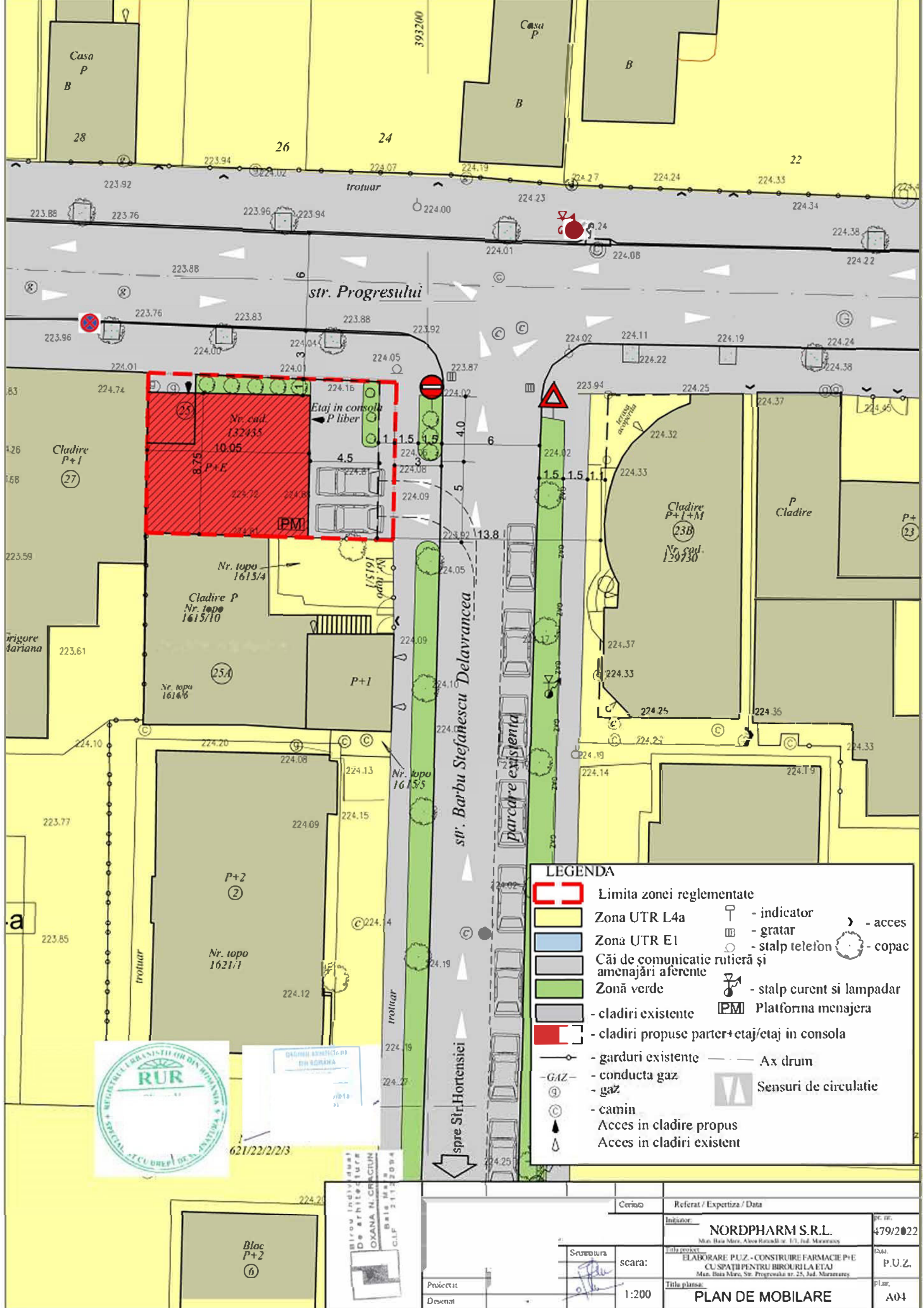
BILANT TERITORIAL-SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	P.O.T. EXISTENT = 38%
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - curți - construcții, intravilan - nr. CAD 104622	151 mp	C.U.T. EXISTENT = 0,38
2	TOTAL	151 mp	P.O.T. MAX. L4a = 30% C.U.T. MAX. L4a = 0,6



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	Oksana N. Craciun			
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect
Coordonat	Arh.Oksana Florescu		1:500	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P+1 CU SPAȚIU PENTRU BIROURI LA ETAJ
Proiectat	Arh.Oksana N. Craciun			Titlu plansa:
Desenat				SITUAȚIA EXISTENTA
				DISFUNCȚIONALITĂȚI- IMAGINI

nr. nr.	479/2022
faza	P.U.Z.
pl.nr.	A02



LEGENDA

	Limita zonei reglementate		- indicator		- acces
	Zona UTR L4a		- gratar		- copac
	Zona UTR E1		- stalp telefon		
	Căi de comunicare rutieră și amenajări aferente		- stalp curent si lampadar		
	Zonă verde		Platforma menajera		
	- cladiri existente				
	- cladiri propuse parter+etaj/etaj in consola				
	- garduri existente		Ax drum		
	- conducta gaz		Sensuri de circulatie		
	- gaz				
	- camin				
	Acces in cladire propus				
	Acces in cladiri existente				

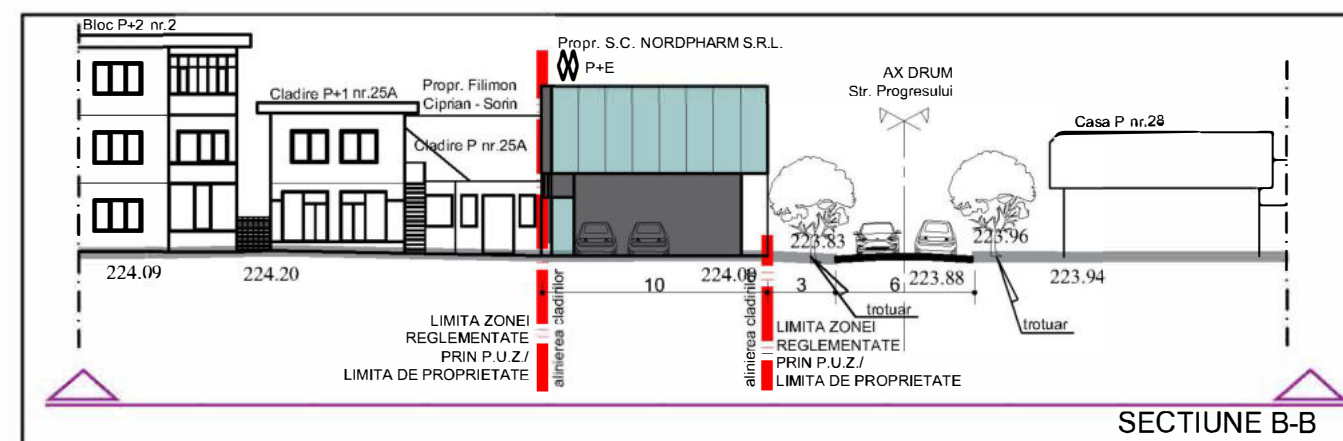
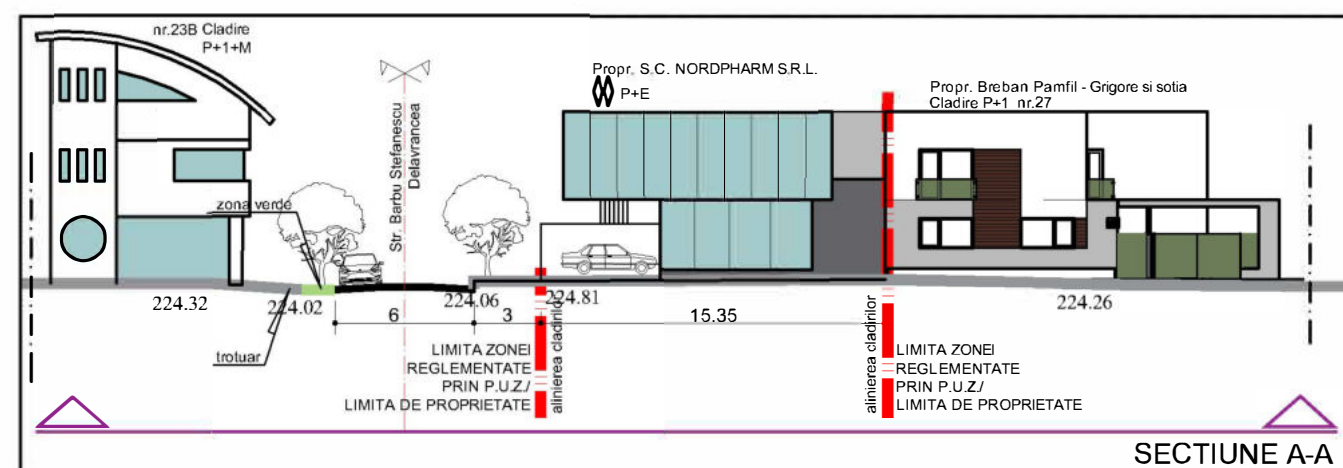


DAȘINĂ ARHITECTURA
din BUCUREȘTI

621/22/2/2/3

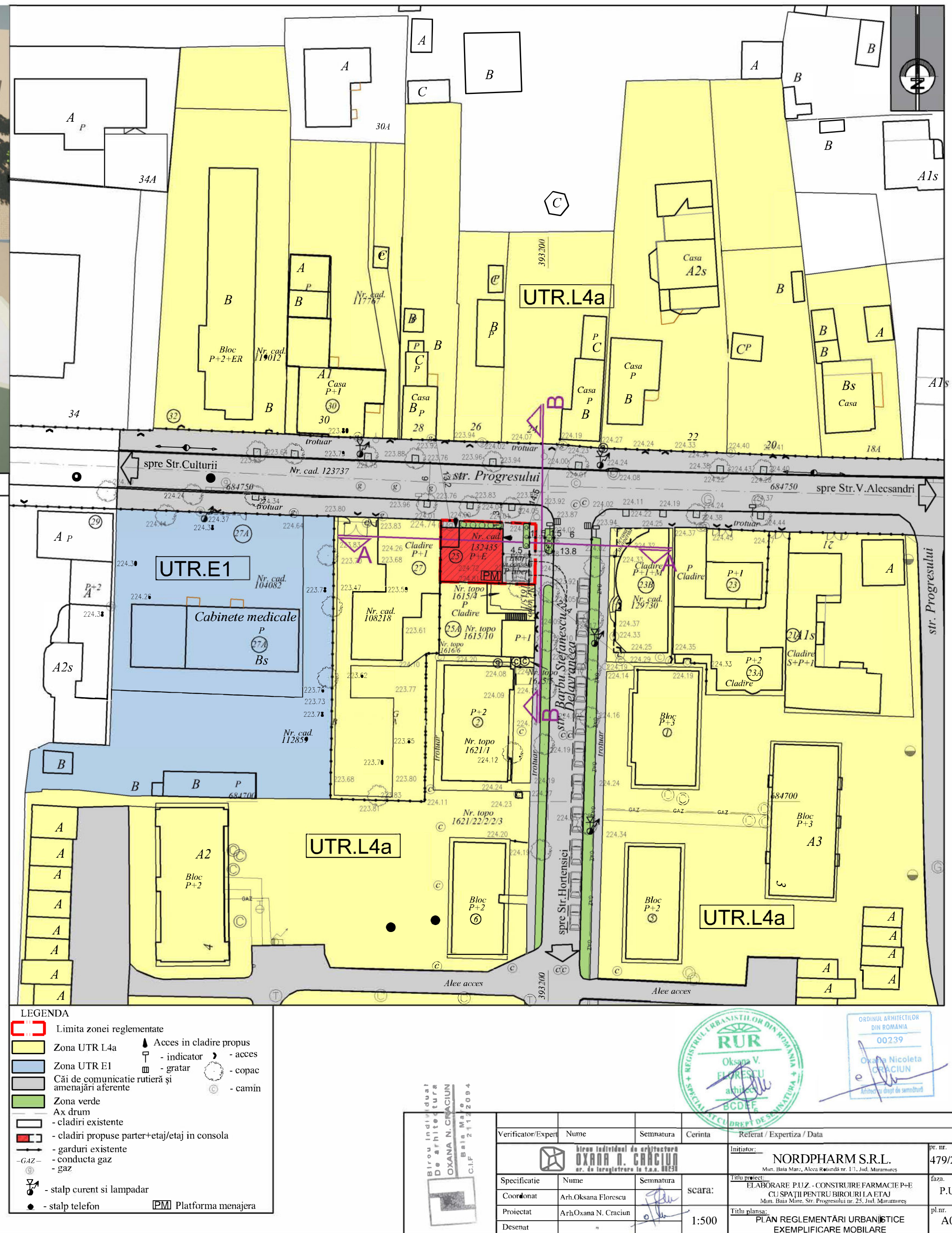
Birou individual
De arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
București
C.I.F. 2112094

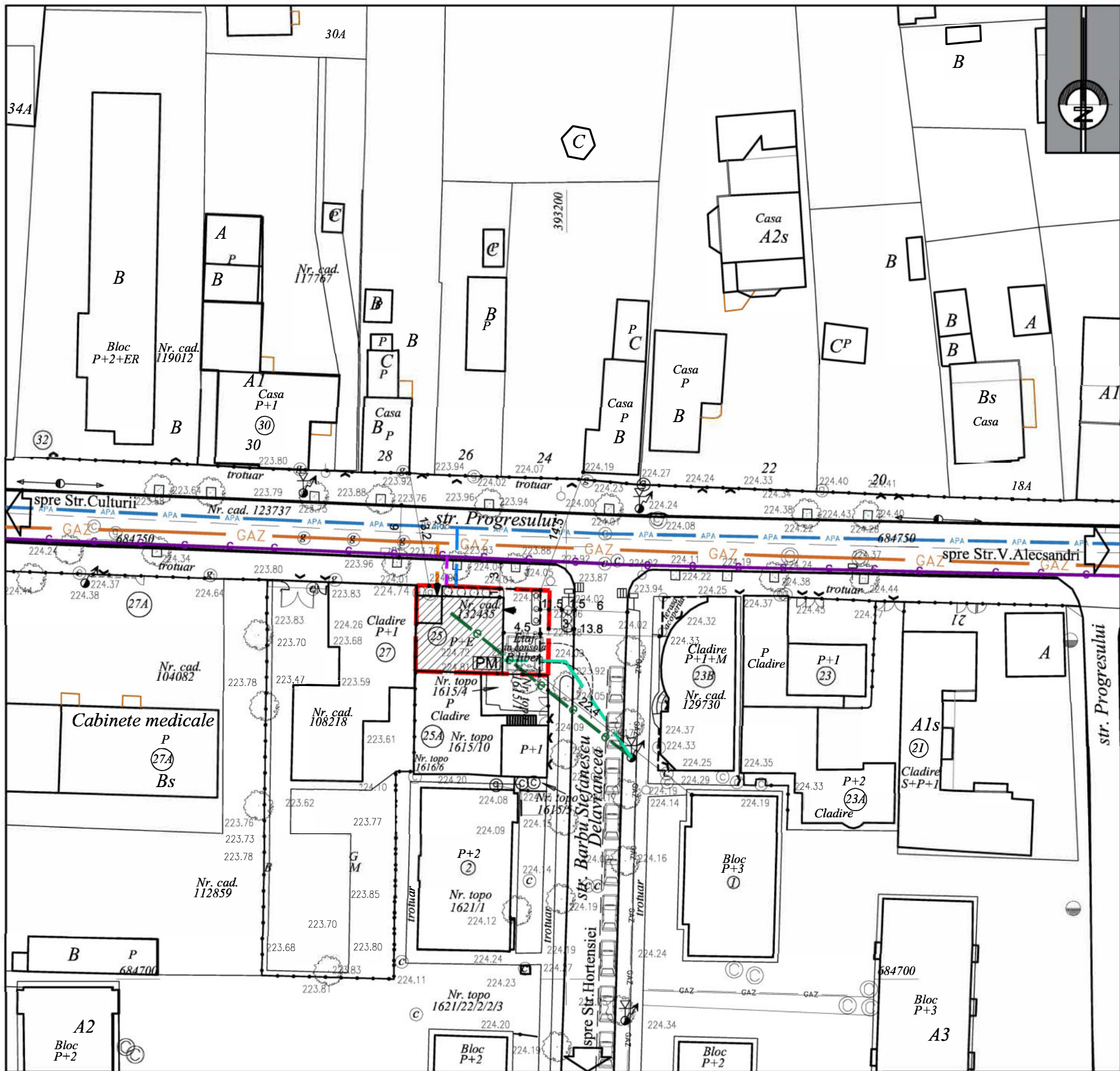
Proiectant		Referat / Expertiza / Data	
Desenat		Initiator:	SC. NR.
		NORDPHARM S.R.L.	479/2022
		Mun. Baia Mare, Aleea Răzvan nr. 1/1, Jud. Maramureș	
		scara:	scara:
		1:200	P.U.Z.
			plaz.
			A04



BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA		
Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti - constructii, intravilan - nr. CAD 104622	151 mp
2	TOTAL	151 mp

BILANT TERITORIAL - SITUATIE PROPUSA- INDICATORI PROPUSE			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafata construita la sol	90,6 mp	60%
2	Spatii verzi amenajate in incinta	15,1 mp	10%
3	Circulatie carosabila, pietonala si platforme	45,3 mp	30%
4	TOTAL	151 mp	100.0
P.O.T. maxim PROPUSE = 60%		C.U.T. maxim PROPUSE = 1.5	





LEGENDA

- Limita zonei reglementate
- cladiri existente
- cladiri propuse parter+etaj/ etaj in consola
- garduri existente
- GAZ - conducta gaz
- gaz
- camin
- stalp curent si lampadar
- stalp telefon
- acces
- indicator
- copac
- gratar
- Acces in cladire propus
- Platforma menajera

LEGENDA:

RETELE EXISTENTE:

- e - Retea electrica aeriana existenta
- GAZ - Retea subterana GAZ
- APA - Retea subterana apa
- C - Retea subterana canalizare

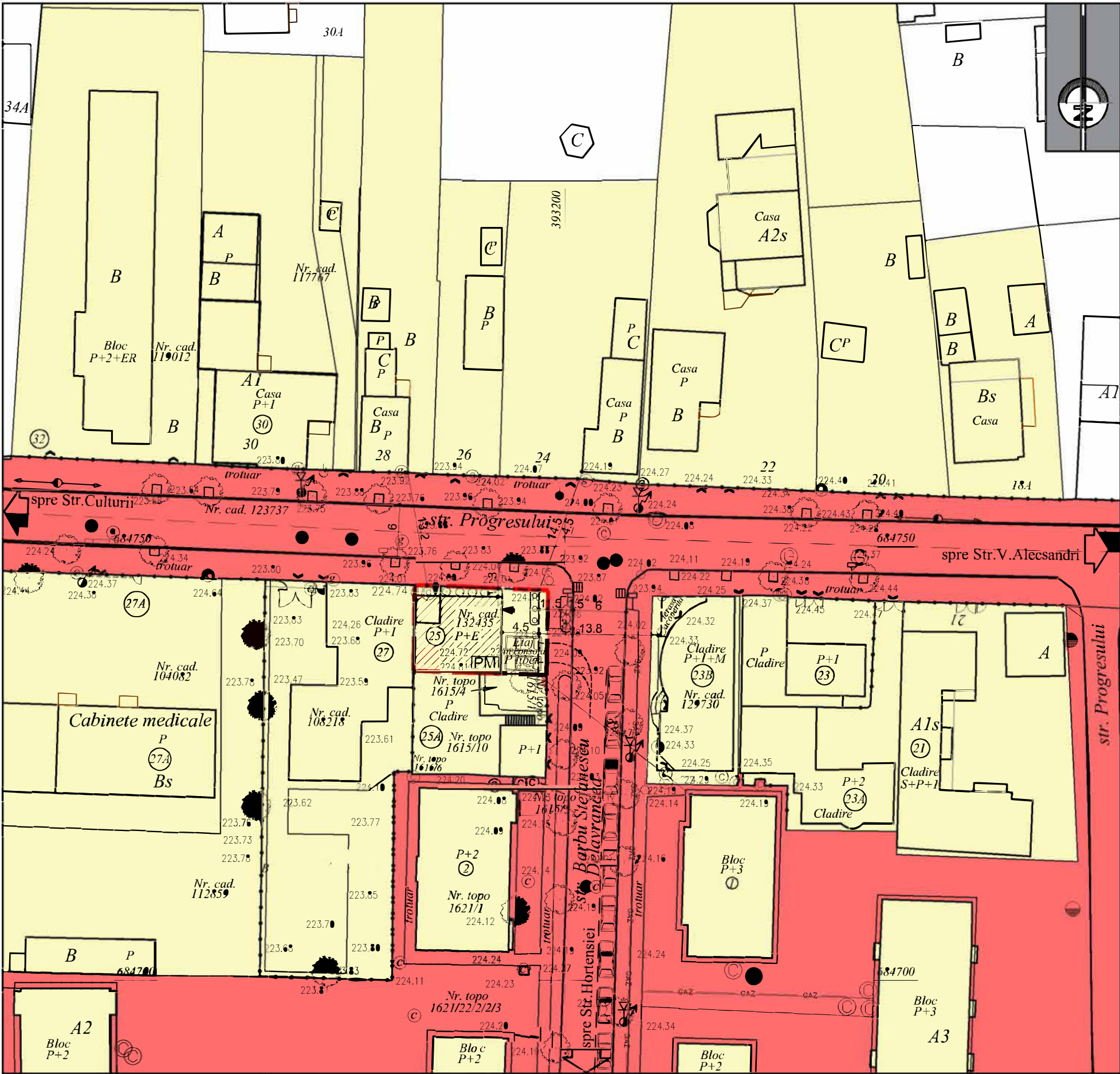
BRANSAMENTE PROPUSE:

- Retea energie electrica subterana
- Retea gaz
- Retea apa potabila
- Retea de canalizare locala



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare C.I.F. 2112094	Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
	 birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în t.a.n. 00230				Inițiator:	pr. nr. NORDPHARM S.R.L. Mun. Baia Mare, Aleea Rotundă nr. 1/1, Jud. Maramureș 479/2022
	Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect:	faza. ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P+E CU SPAȚII PENTRU BIROURI LA ETAJ Mun. Baia Mare, Str. Progresului nr. 25, Jud. Maramureș P.U.Z.
	Coordonat	Arh.Oksana Florescu			Titlu planșă:	pl.nr. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE A05
	Proiectat	Arh.Oxana N. Craciun				
	Desenat					



LEGENDA

- Limita zonei reglementate
- cladiri existente
- cladiri propuse parter+etaj/etaj in consola
- garduri existente
- conducta gaz
- gaz
- camin
- stalp curent si lampadar
- stalp telefon
- acces
- indicator
- copac
- gratar
- Acces in cladire propus
- Platforma menajera

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- Teren apartinand Statului Roman
- Teren proprietate privata

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti - constructii, intravilan - nr. CAD 104622	151 mp
2	TOTAL	151 mp

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

Birou individual
De arhitectura
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare
C.I.F. 2112094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
				Initiator:	479/2022
				NORDPHARM S.R.L.	
				Mun. Baia Mare, Alcea Rotunda nr. 1/1, Jud. Maramures	
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect:	faza.
Coordonat	Arh.Oksana Florescu			ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P+E	P.U.Z.
Proiectat	Arh.Oxana N. Craciun			CU SPAȚII PENTRU BIROURI LA ETAJ	
Desenat	"			Mun. Baia Mare, Str. Progresului nr. 25, Jud. Maramures	pl.nr.
				Titlu planșă:	A06
				PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	