PLAN DE INCADRARE IN PUG

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR. 895/ 2021
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. B				**HELVIA RETO SRL** Ba		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN -** Baia Mare, str. Garii, nr. 5/3	FAZA P.U.D.
COORD. RUR	arh. STOIA Horea					
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan		DATA 12/2021	TITLU PLANSA	**PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ**	PLANSA U0
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan					

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

1.1.1 DENUMIREA PROIECTULUI:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAŢIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN

Amplasament: Baia Mare, Str. Gării, Nr. 5/3, Jud. Maramures,

1.1.2 BENEFICIAR & INIȚIATOR

SC HELVIA RETO SRL

1.1.3 PROIECTANT GENERAL

STUDIOZ-2005 SRL

1.1.4 DATA ELABORĂRII

Aug. 2021

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Situatia existentă

Bloc de locuinţe - apartamente proprietate privată; Unitate individuală - Apartament compus din 2 camere şi dependinţe - drept de proprietate: S.c. HELVIA RETO S.R.L., cota actuală 1/1;

Apartamentul a fost extins si transformat în spaţiu comercial cu acces din exterior în baza A.C. nr. 396/10.08.2001 emisă pentru Extindere şi deschidere acces din exterior pentru amenajare spaţiu comercial.

Propunere

Din motive comerciale și din raţiuni de ordin urbanistic se doreste remodelarea întregului spațiu comercial existent cu urmatoarele caracteristici:

- suprafata construita existentă: 84,6 mp
  din care extindere: 40,0 mp

- suprafata construita după remodelare: 103,6 mp
  din care extindere: 59,0 mp

- regim inaltime: Parter

Amplasamentul se afla situat în partea vestica a orasului Baia Mare, str.Gării, nr. 5. Terenul concesionat în favoarea SC HELVIA RETO SRL este înscris in CF 10454 - Baia Mare sub nr.topo 2737/2332 și are suprafata de 37 mp.

Primaria Municipiului Baia Mare a emis la solicitarea beneficiarului SC HELVIA RETO SRL certificatul de urbanism Nr. 153 din 23.02.2021 prin care se solicita, in vederea autorizarii, întocmirea un Plan Urbanistic de Detaliu și respectiv certificatul de urbanism nr. 759 din 23.06.2021 pentru - ELABORARE P.U.D.;OPERAŢIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAŢIA IMOBILIARĂ - CONCESIONARE TEREN;

(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relaţie cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.
(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puţin:
a) modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
b) retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei;
c) procentul de ocupare a terenului şi modul de ocupare a terenului;
d) accesele auto şi pietonale;
e) conformarea arhitectural-volumetrică;
f) conformarea spaţiilor publice."

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului în cadrul localitatii.

- Zona studiata este în intravilanul municipiului conform PUG Baia Mare.
- Terenul are categoria de folosinta curti-constructii.
- Amplasamentul face parte din cartierul Gării.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectivul studiat.

- Ridicare topografica: - teren plat.
- Studiul Geotehnic: - teren bun de fundare.

Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate.

Conform PUG Baia Mare, zona studiată se încadrează în UTR **CM 1** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

- POT max. 85%
- CUT max. 2,2

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

- Ridicare topografica: - teren plat.
- Studiul Geotehnic: teren bun de fundare.

3. SITUATIA EXISTENTA
4. ACCESIBILITATEA

- Accesul carosabil se face din str.Gării și din Aleea Jupiter.
- Accesul este dimensionat pentru interventia autospecialelor ISU si SMURD
- Accesul pietonal la apartamente se face pe aleile de acces din str.Gării și respectiv din Aleea Jupiter.
- Accesul la spațiul comercial se face de pe trotuarul străzii Gării.

4.1 SUPRAFATA , LIMITE, VECINATATI

- Suprafata studiata: 1300 mp;

- Terenul concesionat în suprafata de 37 mp este înscris în CF. 10454- Baia Mare sub nr.topo 2737/2332

Terenul studiat este delimitat astfel:
- la nord-est: trotuar - UTR L5
- la sud-est: spații comerciale și garaje - UTR CM1
- la sud-vest: trotuar str.Gării, nr. cad 123624
- la nord-vest: spațiu înierbat&parcări- UTR CM1

Terenul studiat are o forma rectangulară și suprafața de 1300mp fiind în totalitate cuprins în UTR CM1.

4.2 DATE PRIVIND SITUATIA EXISTENTA

- Bloc de locuinţe P+10 - apartamente proprietate privată;
- Unitate individuală Apartament compus din 2 camere şi dependinţe - drept de proprietate: S.c. HELVIA RETO S.R.L., cota actuală 1/1;
- Apartamentul a fost extins si transformat în spaţiu comercial cu acces din exterior în baza A.C. nr. 396/10.08.2001 emisă pentru Extindere şi deschidere acces din exterior pentru amenajare spaţiu comercial - beneficiar SC FAMI INTER SRL;
- Terenul concesionat în suprafata de 37 mp (include extinderea și accesul) este înscris în CF. 10454- Baia Mare sub nr.topo 2737/2332.

- Terenul este concesionat conform contractelor de concesiune nr. 60/15.05.2001 și respectiv nr. 60/03.02.2021.

- In urma verificărilor pe teren se constată că suprafața construită a extinderii este mai mare decât suprafața construită autorizată.

- suprafata construita existentă:	84,6 mp
din care extindere:	40,0 mp
alee acces:	14,5 mp

- Amplasamentul dispune de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si canalizare, gaze.

5. REGLEMENTARI

5.1 REGLEMENTARI:

- **obiectivele noi propuse prin tema program:**

Remodelarea și refațadizarea spațiului comercial existent.
Concesionarea terenului aferent extinderii spațiului comercial.

- **functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei propuse:**

Functionalitatea constructiei propuse
SPAȚIU COMERCIAL

Amplasarea constructiei:
Spațiul comercial existent se va extinde până la maximum 2,5m față de aliniamentul existent (limita trotuarului străzii Gării).

Conformarea arhitectural-volumetrică
Din raţiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spaţiului şi a suprafaţei pentru care se solicită remodelarea inclusiv a scării de acces, având in vedere situarea abiectivului la o arteră principală de circulație și necesitatea corecturii din punct de vedere urbanistic şi estetic.

- **capacitatea, suprafata desfasurata**

- suprafata construita după remodelare:	117,0 mp
din care:	
extindere conf AC:	37,0 mp
extindere de corectură:	35,4 mp

- **principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:**

Accese pietonale si auto
Accesele auto sunt existente, fiind asigurate din str. Gării si Aleea Jupiter.
Accesele pietonale se realizeaza de asemenea din str. Gării si Aleea Jupiter.

accese pentru utilajele de stingere a incendiilor

- Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor este cel existent din str. Gării si Aleea Jupiter.
- Accesul este existent și permite interventia autospecialelor ISU si SMURD

- **principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul

- **modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

accesele auto şi pietonale
Accesele auto sunt asigurate din str. Gării si Aleea Jupiter.
Pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spaţiul cu destinaţie schimbată se vor adopta soluţii tehnice adecvate care să necesite o suprafaţă de teren minimă şi să fie în concordanţă cu cerinţele urbanistice ale zonei;

- Accesele pietonale se realizeaza din str. Gării si Aleea Jupiter.

- **principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:**
  - cadrul natural este constituit din spațiile plantate înconjurătoare existente.
- **conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta;**
  - Nu este cazul
- **solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz);**
  - Nu este cazul
- **prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului;**
  - Nu este cazul
- **solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:**
  - terenul cuprins între limitele extinderii şi trotuarul stradal va fi amenajat ca zonă verde.

Proiectul D.T.A.C. privind remodelarea spațiului comercial va cuprinde atât suprafaţa cât şi toate detaliile privind amenajarea zonei verzi cu referire în mod obligatoriu la suprafaţa gazonată şi la tipul de puieţi ce se vor planta indicându-se şi numărul acestora, cu avizul de specialitate al Direcţiei de Utilităţi Publice - Birou Spaţii Verzi-Amenajare Peisagistică şi/sau Serviciul Public Ambient Urban;

- **profiluri transversale caracteristice;**

Str. Gării - strada de categoria a II a , conf.Anexa nr. 1 la HCL nr. 39/2008 cu LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN BAIA MARE ŞI CATEGORIA ACESTORA , CONFORM O.G. 43/1997

- **lucrari necesare de sistematizare verticala:**

Se vor efectua lucrari de sistematizare verticala necesare pentru asigurarea accesului la spațiile comerciale, a spațiilor plantate precum si scurgerea apelor pluviale.

Terenul studiat are o panta ascendentă de cca. 0.5% de la sud la nord si se afla la cota trotuarului străzii Gării.

Constructia propusa se va adapta la teren prin pozitionarea cotei parterului +-0,00 la aceeași cotă cu cea a spațiului comercial existent. Pentru aceasta nu sunt necesare lucrări speciale de sistematizare verticală, aceasta putandu-se realiza cu interventii minime. Apele pluviale (potential curate) și apele de pe aleea de acces vor fi colectate print-un sistem interior de canalizare și vor fi dirijate spe reteaua de canalizare orasaneasca; spatiile verzi amenajate vor prelua apele pluviale în mod natural prin infiltrare.

- **regimul de construire (aliniere, inaltime, POT, CUT)**

Alinierea construcției în urma remodelării spațiului comercial se va face cu o retragere de min 2,50m față de trotuarul străzii Gării.

Regimul de înaltime propus pentru spațiul comercial. este: Parter.

Suprafata întregului UTR	=34928 mp
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	= 8397 mp
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	= 42811 mp
POT existent	= cca. 20%
POT maxim admis	= 85%
CUT existent	= cca. 1,25
CUT maxim admis	= 2,2

Suprafața studiată în PUD= 1300mp

suprafata construita prop = 359 mp
POT propus = 28%

suprafata desfășurată = 2892 mp
CUT propus = 2,2

Rezultă astfel că indicatorii urbanistici propuși în Planul urbanistic de detaliu se încadrează în indicatorii urbanistici pentru utr CM1 prevăzuți în regulamentul local de urbanism aferent PUG mun. Baia Mare.

- **asigurarea utilitatilor**

Alimentarea cu energie electrica .

Clădirea existentă este alimentată cu energie electrică prin bransament existent.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Clădirea existentă este racordată la reteaua de alimentare cu apa si canalizare existentă.

Alimentarea cu gaz metan

Clădirea existentă este racordată la reteaua existenta in zona pentru incalzire si apa calda menajera.

Datele privind debitele de consum si detalierea instalatiilor vor fi cuprinse in documentatiile tehnice intocmite pe specilitati si in avizele eliberate pentru documentatia de fata de catre operatorii de retele.

- bilant teritorial – suprafete maxim edificabile

Functiuni	existent		propus	
359/	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	335	25,8	359	27,6
PLATFORME CAROSABILE	341	20,8	341	26,2
PLATFORME PIETONALE	154	11,8	144	11,1
SPAȚII VERZI EXISTENTE	470	41,6	378	29,1
SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL	0	0,0	78	6,0
TOTAL	1300	100	1300	100.00

suprafata de referinta: 1300 mp

6. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

6.1 CONCLUZII:

- Constructia propusa va valorifica optim terenul de amplasament iar configuratia acesteia va oferi o perspectiva armonioasa a ansamblului de cladiri din zona analizată.
- Din punctul de vedere al elaboratorului documentatiei aprobarea PUD, in forma prezentata (piese scrise si desenate) se incadreaza in zona si nu produce efecte negative asupra zonei si/sau vecinatatilor.
- Măsuri în continuare:

Întocmirea documentațiilor pentru concesionarea terenului în vederea realizării obiectivului propus si promovarea în vederea aprobării în consiliul local al mun. Baia Mare.

Întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire.

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Horea Grigore I.
STOIA
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Arh. Horea Stoia

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAŢIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN

limita zonei studiate

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- domeniul public al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale
- domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- apartament nr.3 - suprafata construita = 44,6mp
- extindere apartament nr.3 conf. AC. nr. 396/2001- suprafața concesionată = 31 mp
- spațiu comercial existent - suprafața construită = 40 mp

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- teren ce se va concesiona = 41 mp

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- alee și scara de acces - suprafața = 5 mp
- aliniament existent

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Horea Grigore I.
STOIA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. V. Lucaciu, nr. 22/3				HELVIA RETO SRL		NR. 895/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAŢIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN - Baia Mare, str. Garii, nr. 5/3	FAZA P.U.D.
COORD. RUR	arh. STOIA Horea					
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan		DATA 12/2021	TITLU PLANSA	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	PLANSA U4
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan					

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAŢIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN

limita zonei studiate

CONDUCTĂ GAZ - PRESIUNE MEDIE

CONDUCTĂ DE APĂ

CANALIZARE MENAJERA DIN BETON Ø300

RETEA ELECTRICĂ

bloc de locuinţe existent

apartament nr.3 - existent

spaţiu comercial

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Horea Grigore I.
STOIA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT
C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. V. Lucaciu, nr. 22/3				HELVIA RETO SRL		NR. 895/ 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAŢIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN - Baia Mare, str. Garii, nr. 5/3	FAZA P.U.D.
COORD. RUR	arh. STOIA Horea					
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan		DATA 12/2021	TITLU PLANSA	REGLEMENTARI EDILITARE	PLANSA U3
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan					

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAŢIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN

- limita zonei studiate
- circulaţii carosabile - alei & parcări
- limita UTR
- zonă înierbată
- bloc de locuinţe existent
- apartament nr.3 - suprafata construita = 44,6mp
- extindere apartament nr.3 conf. AC. nr. 396/2001- suprafaţa concesionată = 31 mp
- spaţiu comercial existent - suprafaţa construită = 40 mp
- teren ce se va concesiona
- alee şi scara de acces - suprafaţa = 5 mp
- aliniament existent
- alinierea construcţiilor

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Horea Grigore I.
STOIA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

BILANŢ TERITORIAL

Functiuni	existent		propus	
359/	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	335	25,8	359	27,6
PLATFORME CAROSABILE	341	20,8	341	26,2
PLATFORME PIETONALE	154	11,8	144	11,1
SPAŢII VERZI EXISTENTE	470	41,6	378	29,1
SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL	0	0,0	78	6,0
TOTAL	1300	100	1300	100.00

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR. 895/ 2021
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. V. Lucaciu, nr. 22/3				**HELVIA RETO SRL**		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAŢIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN -** Baia Mare, str. Garii, nr. 5/3	FAZA P.U.D.
COORD. RUR	arh. STOIA Horea					
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan		DATA 12/2021	TITLU PLANSA	**REGLEMENTARI URBANISTICE**	PLANSA U2
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan					

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAŢIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN

- limita zonei studiate
- circulații carosabile
- limita UTR
- zonă înierbată
- bloc de locuințe existent
- apartament nr.3 - suprafata construita = 44,6mp
- extindere apartament nr.3 conf. AC. nr. 396/2001- suprafața concesionată = 31 mp
- spațiu comercial existent - suprafața construită = 40 mp
- alee de acces conf. AC. nr. 396/2001 - suprafața concesionată = 6 mp
- alee de acces existentă - suprafața = 14,5 mp

1. vedere din str. Gării

2. vedere din spate înspre str. Gării

3. vedere din str. Gării

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Horea Grigore I. STOIA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

S concesionata = 37 mp. (include extinderea constructiei si accesul)
contract de concesiune nr.60/15.05.2001 și
contract de concesiune nr.60/03.02.2021

PREVEDERI ALE PUG

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 85% cu exceptia functiunilor publice;

pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;

pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice si/sau tema beneficiarului.

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR. 895/ 2021
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. V. Lucaciu, nr. 22/3				**HELVIA RETO SRL**		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAŢIU COMERCIAL AUTORIZAT AC 396/2001, CONCESIONARE TEREN** - Baia Mare, str. Garii, nr. 5/3	FAZA P.U.D.
COORD. RUR	arh. STOIA Horea					
PROIECTAT	arh. MAROSAN Zoltan		DATA 12/2021	TITLU PLANSA	**SITUAȚIA EXISTENTĂ**	PLANSA U1
INTOCMIT	arh. MAROSAN Zoltan					