

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



Denumirea :

PLAN URBANISTIC ZONAL
“SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE
IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE “
pentru zona cuprinsa in Baia Mare str. Grigore Ureche nr.13
judetul Maramures

Proiectantul lucrării:
SC AMBIENT SRL,

Tel:
E-mail:

Beneficiarii lucrării:

COZMUTA TEODORA MARIA

CNP
Jud. Maramures

RUS MARIN FELICIAN

CNP
Jud. Maramures

MARCHIS ADRIANA CARMEN

Baia Mare
CNP

MARCHIS ALEXANDRA

Baia Mare
CNP

MARCHIS BIANCA

Sat Danesti – Com. Danesti
CNP

Baia Mare 2020

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii. PLAN URBANISTIC ZONAL

**“SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE
IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE “**

pentru zona cuprinsa in Baia Mare str. Grigore Ureche nr.13
judetul Maramures

Beneficiar. **COZMUTA TEODORA MARIA
RUS MARIN FELICIAN
MARCHIS ADRIANA CARMEN
MARCHIS ALEXANDRA
MARCHIS BIANCA**

Initiator. **COZMUTA TEODORA MARIA
RUS MARIN FELICIAN**

Proiectantul general. S.C. AMBIENT S.R.L. – Baia Mare

Data elaborarii. 2020

1.2. Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Reevaluarea spatiilor si reglementari functionale si urbanistice ale zonei studiate: spatii destinate locuirii individuale , zone verzi, accesibilitatea si mobilitatea : accesele auto si pietonale, parcarile, sistemul de garare (subteran, semi-ingropat, supraterane), Zona de studiu este zona cuprinsa in interiorul suprafetei de teren aferenta proprietatii investitorilor situata pe partea sudica a strazii Grigore Ureche amplasamentele studiate dezvoltandu-se dintr-o bretea de circulatie cu acces din strada Grigore Ureche intre imobilurile cu nr. 15 si 17 .

Accesul la amplasamentele in studiu este direct din breteaua de legatura dezvoltata din str. Grigore Ureche .

Suprafata zonei de studiu :

- inainte de realizarea dezmembrarii proprietatii **MARCHIS ADRIANA CARMEN MARCHIS ALEXANDRA , MARCHIS BIANCA** in vederea realizarii caii de acces 3.573 mp ;
- dupa realizarea dezmembrarii : 3.621 mp

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare a prevazut pentru zona studiata :

- in conformitate cu P.U.G. nu este prevazuta o strategie in zona respectiva .
- In conformitate cu Prevederi ale P.U.G.nou zona studiata este cuprinsa in : UTR Ljn –SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.

- Documentatia de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- Reactualizare PUG Municipiul Baia Mare in curs de aprobare
- Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”
- Certificat de urbanism nr.1578/11.11.2019
- Avizul de oportunitate nr. 3/16.01.2020

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.

- Analiza circulatiilor
- Analiza spatiilor verzi
- Analiza fondului construit

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- In perioada 1989 -2018 nu au existat proiecte de investitii in zona studiata .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1 Date privind evolutia zonei

Conform hartii Baii Mari din anii 1800 zona este proprietate privata neconstruita cu destinatia cea mai probabila de faneata.

Sub regimul comunist in anii 60 se construiesc sporadic edificii cu caracter etnic edilitar

Dupa anul 1989 intreaga zona intra intr-o etapa de expansiune a zonei rezidentiale aflate in imediata apropiere de zona in studiu.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Amplasamentul studiat se poate dezvolta usor, datorita pozitionarii zonei si accesului la infrastructura Municipiului Baia Mare.

Suplimentarea unităților de locuit prin construirea de noi constructii cu regim de inaltime parter si 2 etaje .

Revigorarea zonei studiate se poate activa prin schimbarea destinatiei unitatii teritoriale de referinta din cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare in care este cuprins .

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

- Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Baia Mare, in partea nord-vestica , zona situata intre str Grigore Ureche la Nord si strada Magnoliei la sud.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Legatura principala a zonei studiate cu localitatea se face pe str. Grigore Ureche artera de comunicatie prin care zona are acces la infrastructura orasului .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

2.3.1. Relieful

Relieful depresiunii Baia Mare se pretează foarte bine la o zonă verticală:

- o fașie ce urcă ușor spre muntele vulcanic compusă din piemonturi, glacisuri sau dealuri la nord
- o zonă de câmp înaltă ce înglobează și terasele superioare mijlocii;
- o zonă joasă cu lunca și terasă inferioară a râului Săsar, care pe partea sunt parazitate de o serie de conuri de dejectie.

Altitudinea medie a depresiunii este de 200 m.

Zona studiată este situată pe malul sudic al râului Săsar, glacisul Baia Mare, zona de interferență cu Raul Firiza. Zona are ca specific dezvoltarea largă a glacisului. Depozitele cuaternare (coluvii, deluvii) acoperă în cea mai mare parte argile și marne pannoniene, fiind individualizate și mici apariții de andezite și piroclastite andezitice.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Zona studiată se află într-un teritoriu vast mărginit la nord de râul Săsar.

2.3.3. Clima

- Zona municipiului 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 blande, fără mari viscole, cu veri racoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil.
- Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală de 9,6°C. Media lunii ianuarie se ridică la -2,4°C, iar a lunii iunie la 19,9°C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm.
- Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influențează negativ starea de poluare a orașului.

2.3.4. Condiții geotehnice

Studiile geotehnice și avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074-2011 și vor avea următorul conținut minim:

- stratificația terenului pe amplasament,
- adâncime de fundare
- calculul terenului de fundare
- coeficienți geotehnici ai terenului de fundare
- pânza de apă freatică
- efectul construcției asupra stabilității generale
- condițiile de efectuare a săpăturilor.
- categoria geotehnică conform normativ NP074-2011, tabel A.1.3., respectiv 1,2 sau 3 și în funcție de punctajul total atribuit amplasamentului se va încadra în tipul de risc geotehnic conform tabel A.1.4., respectiv : redus, moderat sau major.

2.3.5. Riscuri naturale

- În teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecări de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare secțiunea „ZONE DE RISC”

2.4. Circulatia

2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei.

Circulatia se desfasoara in zona studiata pe str. Grigore Ureche strada de categoria IV (CONF. LISTA ALFABETICA A STRAZILOR DIN MUNICIPIUL BAIA MARE SI CATEGORIA ACESTORA , CONF. O.G. 43/1997- ANEXA 1 LA HCL 39 /2008)

CAI PRINCIPALE DE ACCES

Artera principala de circulatie ale municipiului ce delimiteaza la nord zona ce face obiectul documentatiei : str. Grigore Ureche.

CIRCULATII IN INTERIORUL ZONEI STUDIASTE

Circulatia in interiorul zonei studiate se face pe o alee ce se dezvoltă la sud din str. Grigore Ureche , alcatuita din pietonal carosabil .

Alee pietonal-carosabila cu 2 benzi de circulatie (6 m)

Fara trotuare

PARCARI

Nu sunt amenajate parcare . Terenurile in studiu sunt in mare parte neamenajate si neintretinute . Fiecare parcela studiata va fi amenajata sa poata asigura minim 2 locuri de parcare pentru autorismele proprietate personala .

TROTUARE , ALEI PIETONALE

Circulatia pietonala in zona studiata se desfasoara pe aleile comune cu partea carosabila .

PISTE DE BICICLETE

Pistele de biciclete din zona studiata se desfasoara pe aleile comune cu partea carosabila .

DISFUNCTIONALITATI

- Terenuri libere neamenajate si constructii abandonate
- Retele edilitare de suprafata - gaz , electrice , telecomunicatii
- Alei pietonal-carosabile neamenajate ;
- Calea de acces nu este identificata si nu este cuprinsa in registrul strazilor din Municipiul Baia Mare

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata .

Zona este partial destinata locuintelor individuale (prop. Rus Marian cf .120983 – 734mp) . Diferenta de suprafata ramasa este libera si cu calea de acces neamenajata .

2.5.2. Relationari intre functiuni

In zona studiata nu exista disfunctionalitati intre functiuni acestea fiind in relatie de compatibilitate – functiunea de locuire individuala .

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Zona studiată este construită în proportie de 4 % din suprafată.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit.

Construcțiile existente sunt în general în stare bună, executate din materiale durabile (structuri de b.a. și zidării de cărămidă), majoritatea construcțiilor din perioada anilor 60-2000.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Din acest punct de vedere zona este deficitară, lipsind funcțiunile comerciale și de prestări servicii.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi.

Zona studiată beneficiază de spații verzi dezvoltate necontrolat dispuse în interiorul parcelor.

Se observă o dezvoltare a acestora rezultată din neîntreținerea incintei.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Ca urmare a acțiunilor omului, uneori necontrolate și nechibzuite, altele firești, impuse de necesitatea dezvoltării economice și sociale, planeta noastră a cunoscut, în anumite regiuni sau zone, o degradare accentuată, în unele cazuri iremediabilă.

Riscurile pot fi:

a) fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.

În această categorie sunt cuprinse:

- cutremurele : structura de rezistență a peste 75% dintre imobilele de locuințe existente sunt proiectate și executate înainte de evenimentul din 1977 și anterior elaborării normativului P100 – risc major în caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările și prăbușirile de teren – sunt excluse – zona studiată nu se află pe versanți

- inundațiile și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fără efect major asupra populației din zona studiată ;

- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unităților de locuit ;

- epizootiile – exclus , în zona studiată nu există aglomerări de animale ;

- În teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecări de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare secțiunea „ZONE DE RISC”

2.5.8. Principale disfuncționalități

- Lipsa funcțiilor de institutii și comerț-servicii în interiorul zonei
- Terenuri libere neamenajate și construcții abandonate
- Rețele edilitare de suprafață - gaz , electrice , telecomunicații
- Alei pietonal-carosabile neamenajate ;

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1. Zona studiată beneficiază de următoarele rețele edilitare:

- Rețea de alimentare cu energie electrică
- Iluminat public
- Rețea de alimentare cu gaz metan
- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de canalizare menajeră și pluvială

2.6.2.Principale disfuncionalitati

- Retele de alimentare cu electricitate, rețele de curenți slabi aerieni, ce afectează nivelul estetic al zonei și conducte de gaz de suprafață ce împiedică dezvoltarea zonei sub aspectul circulației, amenajărilor, etc

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit

Așa cum rezultă din bilanțul teritorial relația cadru natural - cadru construit este în limite normale. O atenție deosebită trebuie avută nu numai la aspectul cantitativ (suprafețe de spațiu verde) cât și la relaționare acestora și asigurarea acestora și asigurarea continuității spațiilor verzi și în special la relația vizuală.

2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Riscuri naturale :

a)fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.

În această categorie sunt cuprinse:

- cutremurele : structura de rezistență a peste 75% dintre imobilele de locuințe existente sunt proiectate și executate înainte de evenimentul din 1977 și anterior elaborării normativului P100 – risc major în caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările și prăbușirile de teren zona studiată se află pe versanți ;
- inundațiile și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fără efect major asupra populației din zona studiată ;
- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unităților de locuit ;
- epizootiile – exclus , în zona studiată nu există aglomerări de animale ;

b) evenimente cu urmări deosebit de grave, asupra mediului înconjurător, provocate de accidente.

În această categorie sunt cuprinse:

- accidentele chimice, biologice, nucleare, în subteran – excluse datorită inexistenței în zona studiată a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- avarii la construcțiile hidrotehnice sau conducte magistrale – starea tehnică a lacului de acumulare Firiză se urmărește periodic factorul de risc fiind diminuat ;
- incendiile de masă și exploziile, accidentele majore la utilaje și instalații tehnologice periculoase – excluse datorită inexistenței în zona studiată a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- căderile de obiecte cosmice , accidente majore și avarii mari la rețelele de instalații și telecomunicații

Conform terminologiei adoptate de OCHA/ONU (Internationally agreed glossary of basic terms related to disaster management, UN, IDNDR, Geneva, 1992), riscurile pot crea dezastre (similar catastrofe) care pot întrerupe funcționarea unei societăți, generând pierderi umane, materiale sau modificări nefaste ale mediului, care nu pot fi refăcute prin resursele acesteia.

o În teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecări de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare secțiunea „ZONE DE RISC” și cu studiul geotehnic : RISC GEOTEHNIC MODERAT .

Riscuri antropice

Riscurile antropice sunt fenomene de interacțiune între om și natură, declanșate sau favorizate de activități umane și care sunt dăunătoare societății în ansamblu și existenței umane în particular.

Aceste fenomene sunt legate de intervenția omului în natură, cu scopul de a utiliza

elementele cadrului natural în interes propriu: activități agricole, miniere, industriale, de construcții, de transport, amenajarea spațiului – factor exclus datorită faptului că zona studiată este ocupată 100% cu activități legate în special de funcțiunea de locuire și sericii;

În unele cazuri, cauzele antropogene se întrepătrund cu cele naturale, ca în cazul desertificării, inundațiilor, etc. – factor exclus zona studiată nu se afla într-un perimetru afectat de desertificare sau inundabil ;

Afectarea sau, în unele cazuri, distrugerea mediului determină o creștere a vulnerabilității umane, respectiv pericole potențiale care pot periclita sănătatea și, uneori, chiar viața, la care se adaugă pagubele materiale – nu este cazul în zona studiată .

După durata și gradul de afectare a mediului, hazardele se ierarhizează în:

-episodice (emisii de poluanți, care pot fi remediați relativ ușor) – nu este cazul în zona studiată .

-accidentale (sunt riscuri care produc dereglări în desfășurarea unui proces natural sau antropic și care se pot remedia într-un interval de timp scurt) – nu este cazul în zona studiată .

-ruptură (produc întreruperea activităților prin distrugerea mecanismului de funcționare și care necesită timp și resurse financiare mari) – situație posibilă în caz de cataclism ;

-catastrofale (produc schimbări radicale în structura unui ecosistem, sau care pot conduce la dispariția unei structuri, și deci, care presupune reconstrucția pe principii diferite față de cele inițiale pentru a rezista la alte hazardes catastrofale, cu cheltuieli imense).

În funcție de activitatea care le-a declanșat, riscurile antropice se pot structura în tehnologice și sociale.

Riscurile TEHNOLOGICE:

Riscurile INDUSTRIALE – Această categorie include o gamă largă de accidente, declanșate de om cu sau fără voia sa, legate de activitățile industriale, cum sunt exploziile, scurgerile de substanțe toxice, poluarea accidentală, etc.

Asemenea riscuri sunt mai frecvente în industriile: chimică și metalurgică , mai ales în prima, datorită emisiilor de substanțe nocive în procesul de producție și cantităților mari de deșeuri care afectează mediul.

Conform studiilor elaborate anterior, zona studiată se afla în “zona de securitate” față de stația de clorinare a s.c. Vital s.a. în scenariul nr.1 și scenariul nr.2.

Optimizarea mediului, protecția și conservarea lui poate fi făcută numai după identificarea surselor de poluare, a cauzelor și posibilităților de eliminare a acestora. Amplasarea obiectivelor industriale sau economice în văi adânci și depresiuni, în care se manifestă frecvent fenomene meteorologice cum sunt calmul atmosferic și inversiunea termică, conduce la stagnarea și acumularea poluanților și, în final, la realizarea unor concentrații periculoase – nu este cazul în zona studiată .

Poluarea mediului

•cauza fenomenului:

- poluarea aerului – posibilă datorită noxelor emise de autoturismele din zona studiată – diminuarea acestora prin înlocuirea în timp a motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice ;
- poluare marină – exclusă ;
- poluarea apei potabile – prin măsurătorile efectuate de către detinatorul rețelei de alimentare cu apă potabilă a zonei se poate evita ;
- creșterea globală a temperaturii, distrugerea stratului de ozon – exclus – zona studiată nu detine factori care să producă fenomenele respective ;

- predictibilitate: poluarea este considerată și raportată la consumul pe cap de locuitor, astfel că în țările în curs de dezvoltare ea este în creștere – nu este cazul în zona studiată ;
- factori de vulnerabilitate: industrializarea și lipsa legilor în domeniu, lipsa resurselor pentru contracararea fenomenului – nu este cazul în zona studiată ;
- efecte: distrugerea recoltelor agricole, pădurilor și sistemului acvifer, distrugerii materiale, înrăutățirea stării de sănătate a populației, creșterea temperaturii etc. – nu este cazul în zona studiată ;
- măsuri de reducere a riscului: stabilirea unor standarde de calitate a mediului, promovarea de politici pentru promovarea și protecția surselor de apă, controlul producerii de aerosol și produselor de freon, etc.
- măsuri de pregătire specifice: elaborarea unui plan de protecție și siguranță a mediului la nivel național, includerea problemelor de mediu în programele guvernamentale de dezvoltare etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localității vor fi adoptate și implementate și în zona studiată ;
- instrumente de evaluare a impactului: sisteme de supraveghere terestră și aeriană a solului și apei, evoluția climei, etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localității vor fi adoptate și implementate și în zona studiată ;

Riscurile SOCIALE – din această categorie putem aminti:

–Eșecul utilităților publice - Riscul eșecului utilităților publice este mai mare în zonele urbane, având în vedere densitatea populației și existența a mai multor sisteme de utilități publice. Eșecul (scoatere din funcțiune) sistemelor, instalațiilor și echipamentelor care poate conduce la întreruperea alimentării cu apă , gaze naturale, energie electrică și termică pentru o zonă extinsă din cadrul localității / județ ului poate duce la apariția de epidemii, epizootii, contaminări sau riscuri sociale.

–Conflictele militare sunt riscuri premeditate în timp de pace prin pregătirea arsenalului militar și, mai ales, prin testele nucleare apărute din cauza disputelor politice.

–Terorismul - termenul terorism înseamnă acte de violență comise de opozanți ai unui stat, care operează în grupuri restrânse, secrete. Cuvântul implică de asemenea faptul că teroriștii nu desfășoară o campanie pur militară , ci încearcă să tulbure viața normală a unei societăți, folosind tactici ce pun în pericol sau ținesc intenționat oameni obișnuiți. În cazuri extreme, avioane civile sau centre comerciale sunt aruncate în aer, sau ostatici nevinovați sunt uciși dacă cererile răpitorilor sunt refuzate.

–Conflicte sociale - conflictele sociale de masă, epurările etnice sunt deosebit de numeroase.

Termenul “etic” descrie adesea un grup de oameni care au sentimentul unei apartenențe comune, bazată pe istorie, obiceiuri sau mod de viață . Simțul identității definește cel mai bine grupul etnic, dar poate fi accentuat de aceeași limbă, religie, culoare a pielii sau un statut comun de clasă sau de castă. Conflictele etnice pot apărea oricând, deoarece, de-a lungul mileniilor, oamenii s-au amestecat unii cu alții.

–Criminalitatea și consumul de droguri – au devenit probleme sociale cu răspândire în lumea întreagă .

2.7.3.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Nu este cazul

2.7.4.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Conform anexei nr.1 “Lista monumentelor istorice” a Ordinului Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2.361/2010 în zona studiată nu se afla clădiri de patrimoniu.

2.7.5.Evidentierea potentialului turistic

Zona studiată nu detine un potential turistic, de asemenea amenajarea întregii zone cu eliminarea disfuncțiilor și inserții de amenajări și arhitectură la standarde ridicate ar crește atractivitatea zonei și per ansamblu a orașului.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1.Optiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Opțiunile populației luate în considerare în faza de definitivare a documentației, după dezbaterile publice :

- Opțiuni ale populației situate în proximitatea zonei studiate se manifestă în cerința de dezvoltare din punct de vedere cantitativ și calitativ al confortului.
- Opțiunea administrației locale se reflectă în dorința de a dezvolta spații private cu un grad ridicat al confortului în vederea dezvoltării rezidențiale .

2.8.2.Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Se va prezenta în faza ulterioară de definitivare a documentației, faza în care se vor cunoaște opțiunile populației și soluțiile finale alese de către administrația publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1.Studiul de circulații : parcelele care fac obiectul documentației de față nu impun elaborarea unui studiu de circulație amănunțit . Cele două unități de locuit individuale propuse nu aglomerează zona din punct de vedere al traficului auto sau pietonal .

3.1.2.Analiza fondului construit

Construcțiile existente sunt în general în stare bună, executate din materiale durabile (structuri de b.a. și zidării de cărămidă), majoritatea construcțiilor din perioada anilor 60-2000.

- degradarea aspectului general al zonei prin neîntreținerea terenurilor .

3.1.3.Analiza spațiilor verzi

Zona studiată beneficiază de spații verzi dezolate necontrolat dispuse în interiorul parcelelor studiate .

Se observă o dezvoltare a acestora rezultată din neîntreținerea incintei .

Prin propunerea P.U.Z. se impune delimitarea concretă a spațiilor verzi .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În zona studiată sunt identificate următoarele unități funcționale :

UTR CB4- CENTRU DE CONFERINTE.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1.Relationarea cu formele de relief

Suprafața studiată este relativ plană fără diferențe de nivel semnificative fiind neamenajată doar străbatută de calea de acces neamenajată .

3.3.2.Prezenta unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

Zona studiată nu detine suprafețele menționate mai sus .

3.3.3.Construibilitatea și condițiile de fundare

Constructii viitoare

Adâncimea minimă de fundare este: $D_{fmin} = 2,50\text{ m}$ față de cota terenului sistematizat/amenajat. Stratul de fundare este considerat cel de *marna argiloasa*. Forajele sunt doar investigatii punctuale si nu pot oferi o caracterizare completă pentru întregul areal investigat, si local pot să apară diferente față de litologiile identificate si redade prin studiul prezent.

Fundarea nu se va realiza pe stratul de sol vegetal.

Căi acces/ Parcări

Adâncimea de fundare, elementele componente si modul de verificare a acestora se va stabili în functie de sarcinile transmise de trafic.

Stratul de teren vegetal si material de umplutură si va fi înlăturat si se vor avea în vedere următoarele aspecte:

□ în functie de încărcările transmise, se va alege metoda corespunzătoare de îmbunătățire a terenului natural: stabilizare cu liant hidraulic, înlocuirea materialului local, compactare;

□ pentru determinarea exactă a modulului de deformatie a terenului se recomandă încercări directe cu placa;

adoptarea conform **STAS 1709/ 2-90** a întregului complex de măsuri prevăzute pentru prevenirea degradărilor provocate de îngheț-dezghet.

Prevederi generale

Alcătuire infrastructurii clădirilor cu pereti structurali din zidărie va respecta prevederile generale pentru situatia persistentă de proiectare si pentru situatia tranzitorie de proiectare, principiile generale date la **4.4.1.7** din **P100/2013** precum si prevederile specifice date în continuare.

Dimensionarea fundatiilor, soclurilor se va face prin calcul pentru satisfacerea conditiilor de rezistentă sub efectele rezultate din gruparea fundamentală de încărcări. Dimensiunile astfel obtinute vor fi verificate si pentru efectele încărcărilor din gruparea seismică de încărcări.

În cazul fundatiilor izolate, tasările totale acceptabile pot să ajungă si până la 5,00 cm, în conformitate cu **SR EN 1997-1**.

Este importantă urmărirea tasării relative între fundațiile învecinate, respectiv diferenta între tasările absolute probabile a două fundatii învecinate, raportată la distanta dintre ele. Această tasare trebuie limită la 1,00 cm, astfel încât să nu depășească 50% din tasarea totală.

Diferenta de tasare pentru stâlpii articulati nu poate depăși valoarea 1/500 din deschidere. Fundatiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

Terenul aflat sub talpa fundatiei se recomandă a fi compactat până la un grad de compactare mai mare de 98 %.

Se poate opta pentru un sistem de fundare direct, fundatii izolate pentru o constructie în cadre si respectiv fundatii continue pentru o constructie pereti structurali.

Fundatiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

Recomandă ca în momentul finalizării proiectul, să se ia legătura cu firma de proiectare geotehnică, în vederea verificării fundatiilor, solutiilor alese si recomandări viitoare.

3.3.4. Adaptarea la conditiile de clima

Constructiile noi proiectate se vor incadra în normele de eficienta energetica actuale si este necesara aducerea la aceleasi standarde a cladirilor existente.

3.3.5. Valorificarea unor potentiale turistice

Zona studiata nu detine obiective turistice care sa poata fi valorificate .

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul existent din strada Grigore Ureche corespunde cerintelor pentru dezvoltarea ulterioara a zonei – accesul realizandu-se pe doua sensuri de circulatie fara a afecta buna functionare a circulatiei pe strada Grigore Ureche.

Se vor amenaja parcuri in interiorul fiecarei parcele cu alei pietonale si carosabile, astfel se va asigura fluenta si circulatia in siguranta ale celor doua tipuri de trafic auto si pietonal .

Viteza maxima de circulatie in interiorul zonei studiate va fi de max. 30 km/ora .

3.5. Zonificarea functionala

Prevederile P.U.Z. cuprinde un singur U.T.R. :

L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

3.5.1. : ZONELE VERZI :

Zonele verzi din interiorul suprafetelor de teren private vor respecta cerintele regulamentului de urbanism aferent P.U.Z.

3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

In UTR **L3** - cu destinata **ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE** .

BILANT TERITORIAL

NR CRT	DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	135	3.46	1200	30.8
2	Circulatii	523	13.42	1108	28.4
3	Zona verde	3239	83.12	1589	40.8
	TOTAL	3897	100	3897	100

3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICA PROPUSA

1. In vederea realizarii unui grad ridicat de confort in zona se vor reda spatiilor de circulatie suprafetele de teren ocupate in momentul de fata de o bretea de circulatie neamenjata sau de vegetatia dezvoltata necontrolat .
2. Pentru realizarea unui front continuu la strada se permite construirea pe aliniamentului existent .
3. Se permite mansardarea/etajarea cladirilor cu regim de inaltime P existente la P+E(M) numai pentru imbunatatirea confortului si doar daca expertiza tehnica permite dezvoltarea structurala .
4. Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

Pe toata lungimea limitelor dintre carosabil si spatii plantate se vor amplasa borne sau spatiul plantat va fi amenajat la o inaltime ce nu permite accesul auto

PARCARI

Este interzisa amenajarea alveolelor de parcuri care intrerup, micsoreaza sau determina trasee sinuoase ale circulatiei pietonale

Amplasamentul ramas liber de constructii se va amenaja cu spatii verzi, cu spatii rezervate circulatiilor pietonale si rutiere si parcuri.

Pentru a se intergra armonios si in securitate in ansamblul residential existent imobilurile propuse vor avea imprejmuire.

La amplasarea obiectivelor propuse si la stabilirea regimului de inaltime s-a tinut cont de prevederile Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei- anexa la Ordinul Ministrului Sanatatii emis in temeiul Hotararii Guvernului nr 119/2014 privind organizarea si functionarea Ministerului Sanatatii Publice, cu modificarile si completarile ulterioare.

Conf. prevederilor Cap.I Norme de igiena referitoare la zonele de locuit ,art.3 :

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum **10 m** de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

Art.37

(1) Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeuri menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

(2) Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea.

Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității.

Se va respecta distanța minimă de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999** , unde nu este posibil se va justifica cu existența calcanelor sau se prevăd măsuri compensatorii.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament se va putea realiza din strada Gr.Ureche în interiorul zonei studiate pe căile rutiere de minim 6,00 m lățime , cu două benzi de circulație , existente/propuse ,

În caz de incendiu intervenția forțelor de stingere la clădirile existente și propuse se poate realiza pe cel puțin 3 fațade.

În cazul construcțiilor se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999 , iar la proiectarea parcarilor se va ține cont de prevederile Normativului de securitate la incendiu a parcajelor pentru autoturisme .

3.6. Devoltarea echipării edilitare

Utilizarea rețelelor edilitare se poate face în conformitate cu avizele obținute de la detinatorii de rețele și furnizorii de utilități

Amplasamentul este racordat la toate rețelele edilitare.

Se impune bransarea la rețele edilitare în funcție de necesitățile impuse de funcțiunile noi – care se vor stabili de comun acord între investitor și detinatorii de rețele .

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru fiecare obiectiv de investiție se va solicita aviz de amplasament și aviz de racordare la fazele următoare de proiectare.

3.6.2. Canalizare

Pentru fiecare obiectiv de investiție se va solicita aviz de amplasament și aviz de racordare la fazele următoare de proiectare.

3.6.3. Telecomunicații

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.5. Gospodarie comunală

Pe fiecare parcelă pe care se vor autoriza constructii se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, , vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Platformele gospodăresti vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului menajer și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

3.7 Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

In zona studiata conform celor prezentate nu exista surse potentiale care sa genereze poluare majora de tip industrial-chimic-etc .

Pentru poluarea provocata de autoturismele care apartin zonei sau aflate in tranzit , aceasta se va diminua treptat prin inlocuirea motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice , masura care este incurajata de programele europene si guvernamentale . Deasemenea si nivelul zgomotului va fi mult diminuat .

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform celor prezentate riscurile naturale pot fi provocate in zona doar de cataclisme – cutremur - care pot fi preintampinate prin masuri de adaptare a structurilor existente la cerintele normativelor actuale privind siguranta in exploatare a constructiilor .

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Reteaua de canalizare menajera si pluviala existenta in zona studiata este racordata la statia de epurare locala in vederea epurarii apelor uzate menajere . Ape uzate tehnologice provenite din activitati industriale nu sunt identificate in zona .

3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Pe fiecare parcelă pe care se vor autoriza constructii precum si pe platformele gospodăresti existente se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea selectivă a deșeurilor.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu sunt prezente terenuri degradate in privinta plantarii zonelor verzi interventiile asupra acestora sunt tratate mai jos

3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

- Spatii verzi aferente zonei de locuire colectivă.

Spatiile verzi dispuse perimetral zonei studiate se vor amenaja in conditiile prevazute in Regulamentul de Urbanism.

- Spatii verzi aferente zonei suprafata minima 40 %

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică si reabilitarea urbana

Se va realiza respectand prevederile de la punctele 2.7.5.; 3.3.; 3.4.; 3.5.;3.6.; 3.7.; 4.2.; 4.3. si 4.5. din prezentul memoriu si respectand regulile prevazute in Regulamentul de Urbanism anexat la documentatie.

3.7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Se va realiza respectand prevederile de la punctul 2.7.5.

3.7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Retelele edilitare existente corespund cerintelor actuale de comert si servicii .
Ca urmare a amplificarii suprafetelor construite in zonele needificate in functie de cerintele solicitate detinatorii de retele vor prezenta modilitatile de satisfacere a cerintelor pentru fiecare obiectiv în parte, la fazele următoare de proiectare.

3.8 Obiective de utilitate publica :

Aleea de circulatie neamenajata care permite accesul la fiecare parcela aflata in studiu si care se afla in proprietatea Statului Roman si a proprietarilor personae fizice :
MARCHIS ADRIANA CARMEN , MARCHIS ALEXANDRA , MARCHIS BIANCA va fi destinata numai circulatiei cf. Schitelor de dezmembrare a terenului care au configurat noile proprietati .

Tipuri de proprietate teren :

Planul Urbanistic Zonal este constituit din terenuri intravilane , cu categoria de folosinta actuala de curti-constructii , faneata , gradina , drum .

Terenurile ce fac obiectul studiului sunt:

Terenuri proprietatea privata a persoanelor fizice .

Conform Plansei de Circulatia Terenului – aleea de circulatie va fi a Municipiului Baia Mare .

NR CRT	PROPRIETAR	numar CADASTRAL TOPOGRAFIC	SUPRAFAT A	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA CONSTRUIT A	P.O.T. EXISTEN T	C.U.T. EXISTEN T
			mp			%	
1	COZMUTA TEODORA MARIA	120984	752	faneata	0	0	0
2	RUS MARIN	120983	734	curti constructii	135	18,4	0,18
			935	faneata			
3	MARCHIS ADRIANA CARMEN	128148	786	gradina	0	0	0
	MARCHIS BIANCA IOANA MARCHIS ALEXANDRA MARIA	128147	90	drum	0	0	0
4	STATUL ROMAN	4493/5/7/	93	drum	0	0	0
5	C.A.P. SASAR	4464/3/4/2/2/ 2	231	drum	0	0	0
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA		3621	0	135	18,4	0,2

4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Planul Urbanistic Zonal modifică funcțiunile initiale prevazute prin PUG, selectează tipologia funcțională (locuire individuală) cu respectarea prevederilor generale pentru funcțiunile studiate, cu respectarea condițiilor de relaționare către cadrul urban și vecinătăți, înscriindu-se în linia definită prin PUG.

Acestea se vor realiza prin:

- Îmbunătățirea infrastructurii
- Îmbunătățirea și extinderea fondului construit pe amplasamentele proprietății private ;
- Îmbunătățirea dotărilor edilitare prin dimensionarea în funcție de capacitățile deservite.
- Protecția mediului înconjurător

4.2. Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de :

- modernizarea circulației prin :
 - o amenajarea circulației care strabate zona studiată ;
 - o amenajarea parcarilor propuse în interiorul parcelelor componente ale P.U.Z. ;
 - o realizarea trotuarelor ;
- reabilitarea spațiilor verzi ;
- edificarea propunerilor cu destinație de locuire individuală ;

4.3. Prioritati de interventie

Investitorii vor stabili regimul de prioritate al lucrării de față , raportat la prioritățile majore ale lor. Investițiile vor fi finanțate din surse private.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Considerând tendințele de dezvoltare în zona studiată , trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

4.5. Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)

Respectând cerințele din Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. specificate în Planșa de Reglementări Urbanistice nu este cazul detalierii parcelelor propuse pentru edificarea de imobile .

4.6. Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general :

- Locuințe individuale private .

4.7. Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)

Datorită naturii juridice a terenului, investitorii privați reprezintă actorul principal implicat, care în derularea investiției va apela, vor corela și aplica cerințele administrației locale, ale proiectanților de specialitate precum și a potențialilor dezvoltatori sau proprietari privați din zona studiată .

5. ANEXE

PIESE DESENATE :

U0 –	INCADRAREA IN LOCALITATE
U1 –	SITUATIA EXISTENTA
U2 –	REGLEMENTARI URBANISTICE
U3 –	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
U4 –	REGLEMENTARI EDILITARE
U5 –	REGLEMENTARI URBANISTICE concept
U6 –	PROFIL TRANSVERSAL

Sef Proiect
Arh. Alexandru BABAN

Proiectant
c.arh. Ovidiu CIORNA

REGULAMENT DE URBANISM



Str. N.Iorga
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A
Cod. 430223, Baia Mare
Maramureș, România

Tel. +40 745 925 045
www.ambient-arh.ro
E-mail. ambient.mm@gmail.com
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

Denumirea :

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN
L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE “**

pentru zona cuprinsa in Baia Mare str. Grigore Ureche nr.13
judetul Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

Tel: 0745.925.045

E-mail: ambient.mm@gmail.com

Beneficiarii lucrării:

COZMUTA TEODORA MARIA

Baia Mare

CNP: 2701201210020

Jud. Maramures

RUS MARIN FELICIAN

CNP:

Jud. Maramures

MARCHIS ADRIANA CARMEN

CNP:

MARCHIS ALEXANDRA

CNP:

MARCHIS BIANCA

Sat Danesti – Com. Danesti

CNP

Baia Mare 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Prevederile P.U.Z. cuprinde un singur U.T.R. :

“SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE “

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

- Tipologia locuintelor existente in proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, inaltime mică si anexe gospodaresti .
- În prezent se remarcă existenta caselor traditionale care respectă principiile generale ale casei , însa dupa 1950 si mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influente urbane.
- Diferentele constau în formă, dimensiuni si materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn sau țiglă.
- Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe exista peste parter un etaj cu pereți din materiale ușoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.
- Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.
Restricții impuse :
- Este obligatoriu ca in zonele cu risc de producere a alunecarilor de teren sa se efectueze studii si expertize geotehnice, pentru orice lucrari de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care sa stabileasca masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor.

L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE cu regim de inaltime P – P+2E

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat
- Cladiri anexe cu rol de depozitare, bucatarie de vara, filigorii , piscine etc.
- Functiuni complementare: unitati de interes public, structuri de cazare si primire turistica , spatii pentru vânzare sau alimentatie, servicii turistice , cabinete individuale, etc.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferenta.

- Se admit functiuni complementare ca: spatii comerciale, servicii profesionale, activitati mestesugaresti ;
- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea conditiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari

orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **500 mp** si un front la strada de minim **12,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **700 mp**.
- adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim **5 metri**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai putin de **3,00 metri** .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- se admit retrageri fata de limitele laterale ale parcelei sub cerintele prevazute mai sus numai in conditiile acceptarii de catre vecinatatea respectiva prin act notarial si numai respectand cerintele prevazute de normativul P118-99 si ordinul Ministerului Sanatatii .

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3 metri**.
- Deseurile rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor ;
- Este permis sistemul individual de îndepartare si neutralizare a reziduurilor menajere cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile in interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : S(D)+P+2E

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Inaltimea maxima admisa la cornisă : **9 m**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
 - Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate ;
 - se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.
 - Se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului, a sindriei bituminoase și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
 - ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat alb sau imitatie lemn ;
 - Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexa, cât și pentru celelalte elemente.
 - Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității.
- Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent.
- Se vor respecta pantele acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.

Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre sant .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;

- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi plantate
- în zonele de versanti se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- împrejuririle vor fi spre stradă de maxim **2,00** m înălțime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,00** m înălțime

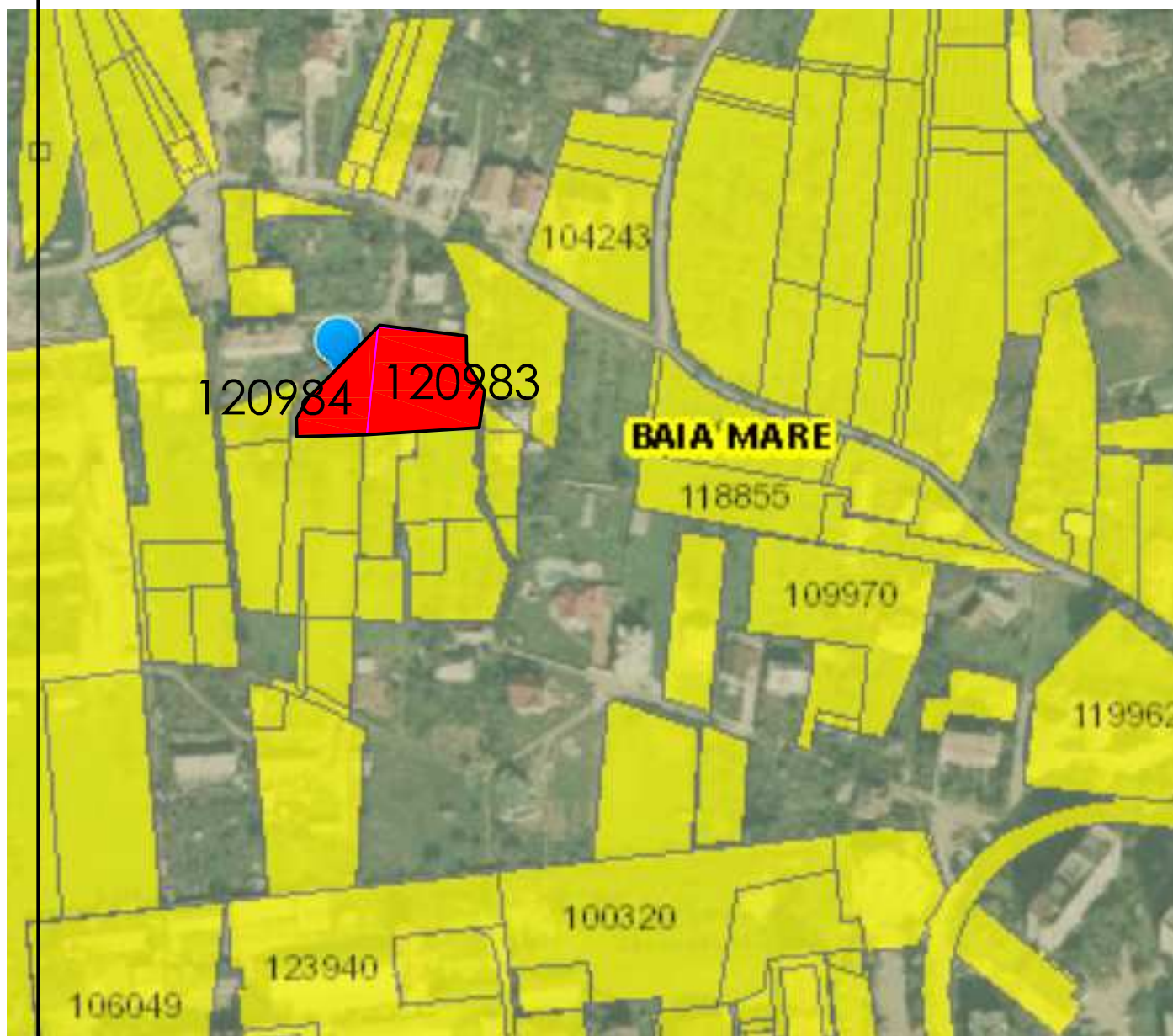
SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = **40 %**,

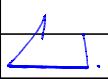
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = **1**

Sef proiect :
Arh. Alexandru BABAN

Intocmit :
c.arh. Ovidiu CIORNA



AMPLASAMENTUL STUDIAT

					Pr. nr. 1612 Faza: P.U.Z.
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza	
		S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa : BAIA MARE str.Grigore Ureche nr.13 MM Beneficiar : COZMUTA TEODORA ; RUS MARIN-F.	
Selecționat	arh.Alexandru BABAN		Scara	INCADRARE IN ZONA - CADASTRAL	PI. U0-2
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:2500		
Proiectat			2019		

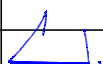


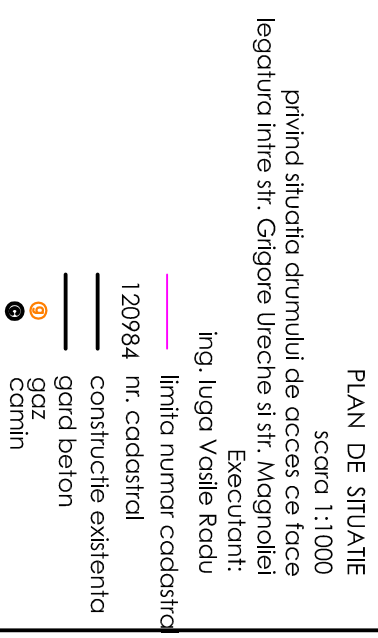
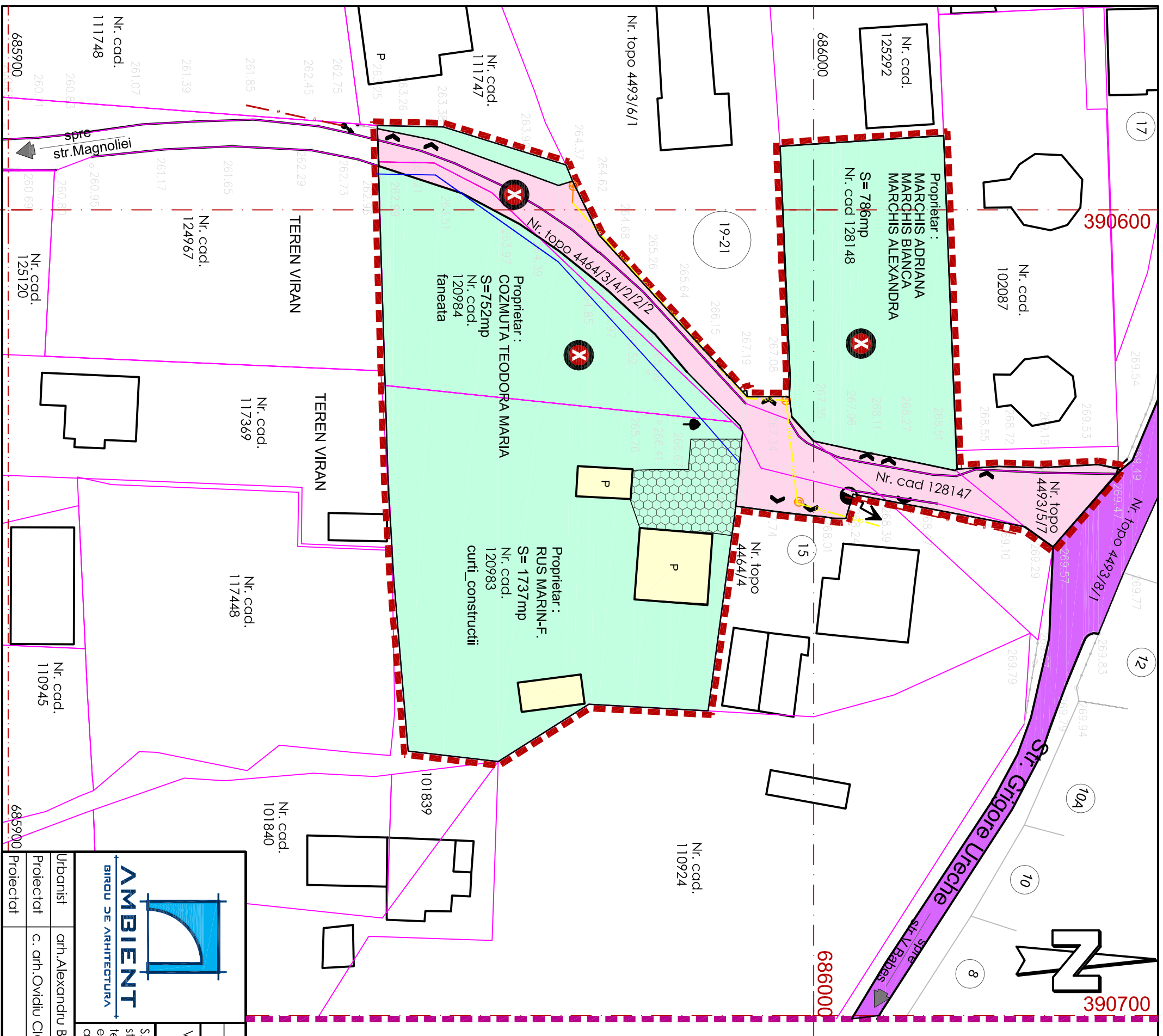
AMPLASAMENTUL STUDIAT

					Pr. nr. 1612 Faza: P.U.Z.	
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza		
		S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa : BAIA MARE str.Grigore Ureche nr.13 MM Beneficiar : COZMUTA TEODORA ; RUS MARIN-F.		
Subiect	arh.Alexandru BABAN		Scara	INCADRARE IN ZONA - PUG NOU		Pl. U0-2
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:2500			
Proiectat			2019			

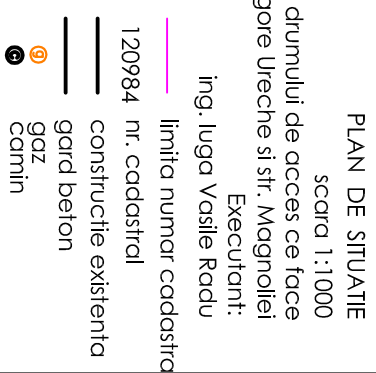
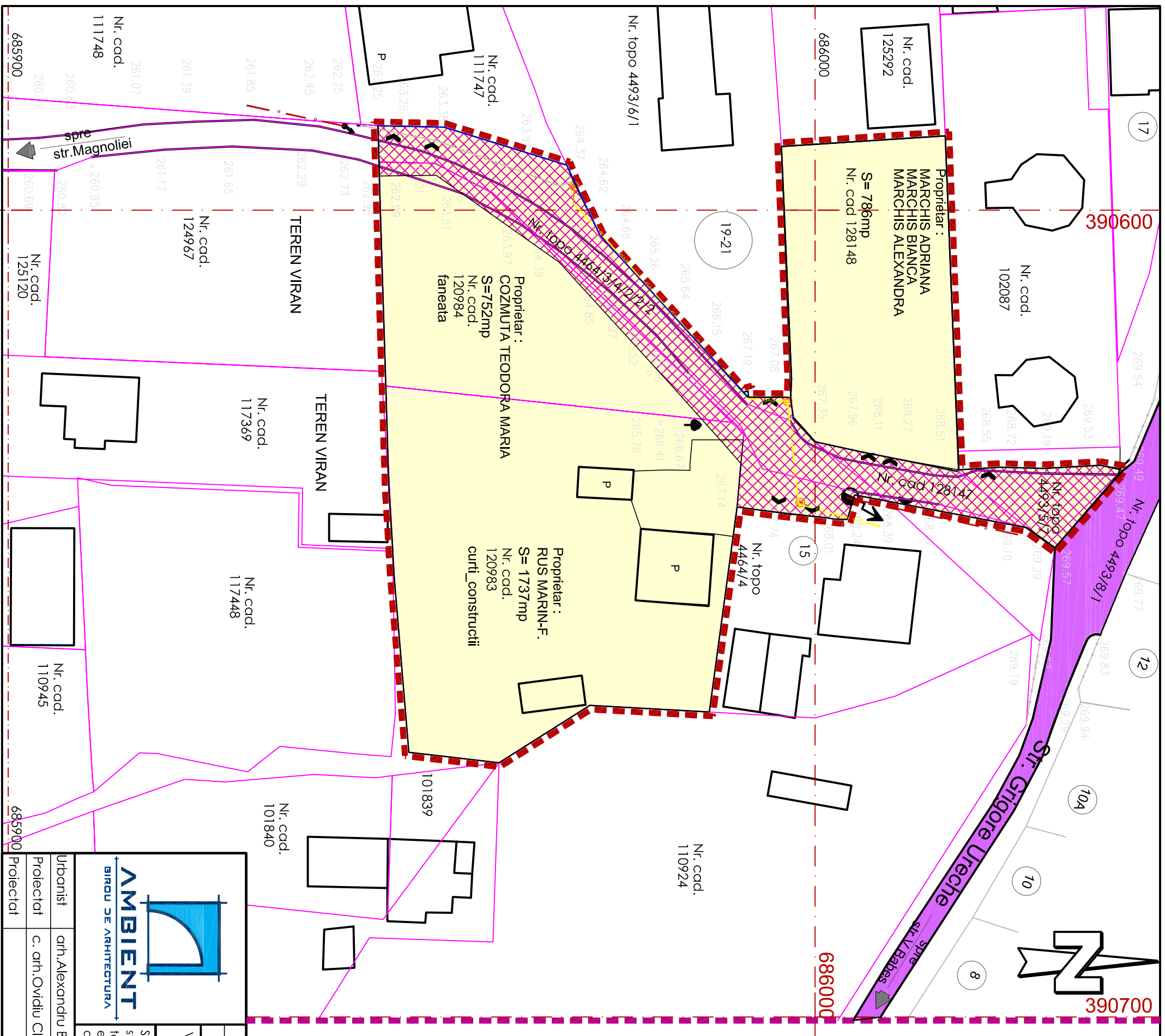


AMPLASAMENTUL STUDIAT

						Pr. nr. 1612 Faza: P.U.Z.
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza		
		S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN : L3- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa : BAI A MARE str.Grigore Ureche nr.13 MM Beneficiar : COZMUTA TEODORA ; RUS MARIN-F.		
Selecționat	arh.Alexandru BABAN		Scara	INCADRARE IN ZONA		Pl. UO
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:5000			
Proiectat						2020



LEGENDA					
- - - LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.					
- - - - - LIMITA CADASTRALA					
ZONIFICARE FUNCTIONALA					
FUNCTIUNI EXISTENTE					
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE					
ZONA PRESTARI SERVICII					
ZONA CAI DE COMUNICATIE					
ZONA CAI DE COMUNICATII IN ZONA STUDIATA					
NEAMENAJATA					
TERENURI LIBERE PROPRIETATE PRIVATA					
PLATFORME					
DISFUNCTIONALITATI - RUPTURI URBANE					
DISFUNCTIONALITATI					
Intersectia dintre accesul la proprietatea in studiu si strada Grivitel si Tâmparului					
• Lipsa funciunilor de instituitii si comer-servicii in interiorul zonei ;					
• Terenuri libere neamenajate					
• Relele edificare de suprafata - gaz , electrice , telecomunicatii					
• cresterea gradulu de motorizare a generat umalatoarele disfuncii in zona :					
• Altele carosabile subdimensionate si neamenajate corespunzator					
• Trasee pietonale inexisternte					
• Parcile inexisternte					
• Trasee pentru biciclisti inexisternte					
P.O.T. EXISTENT 18,4 %	C.U.I. EXISTENT 0.2 %				
perftiza					Pr. nr.
PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE				1612	
ATIE DIN CENTRU DE CONFERINTE IN ZONA				FAZGA:	
TIE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI					
IAVA MARE str.Grigore Ureche nr.13 MM				P.U.Z.	
: COZMUTA TEODORA ; RUS MARIN-F.					
ATIA EXISTENTA				Pl. UI	
port topografic actual					



LEGENDA

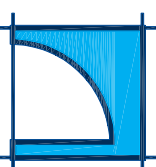
- ■ ■ ■ ■ LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- - - - - LIMITA CADASTRALA

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- | | |
|--|--|
| | TERENURI PROP. PRIVATA A
PERSOANELOR FIZICE-6758mp |
| | TERENURI PROP. PUBLICA A
UNIT. ADMINISTR. TERITORIALE
CAI DE COMUNICATII |

CIRCULATIA TERNURILOR

- | | |
|--|--|
| | TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA PUBLICA A UNITATILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE |
| | TERENURI CE SE TREC IN PROPRIETATE PRIVATA |

 AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.C. AMBIENT S.R.L.Bala Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 07.45.925.045 e-mail: ambient.nm@gmail.com Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTA IN ZONA DE LOCUINTA INDIVIDUALE SI COLECTIVE MCI Adresa : BALA MARE str. Grigore Ureche nr.13 MM Beneficiar : COZMUTA TEODORA ; RUS MARIN-F. Pr. nr. 1612 FAZA: P.U.Z.			
Verificator/ Expert		Referat/ expertiza	
Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA	1:500	
Proiectat		2020	

PLAN DE SITUATIE
scara 1:1000
privind situatia drumului de acces ce face
legatura intre str. Grigore Ureche si str. Magnoliei

Executant:
Ing. Iuga Vasile Rodu

- limita numar cadastral
- 120984 nr. cadastral
- constructie existenta
- gard beton
- gaz
- camion

LEGENDA

--- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

--- LIMITA CADASTRALA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIONUNI PROPUSE

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

ZONA CAI DE COMUNICATIE

ZONA SPATII VERZI

REGULAMENT

PROFIL TRANSVERSAL

EDIFICABIL

ZONA DE CIRCULATIE IN ZONA STUDIATA

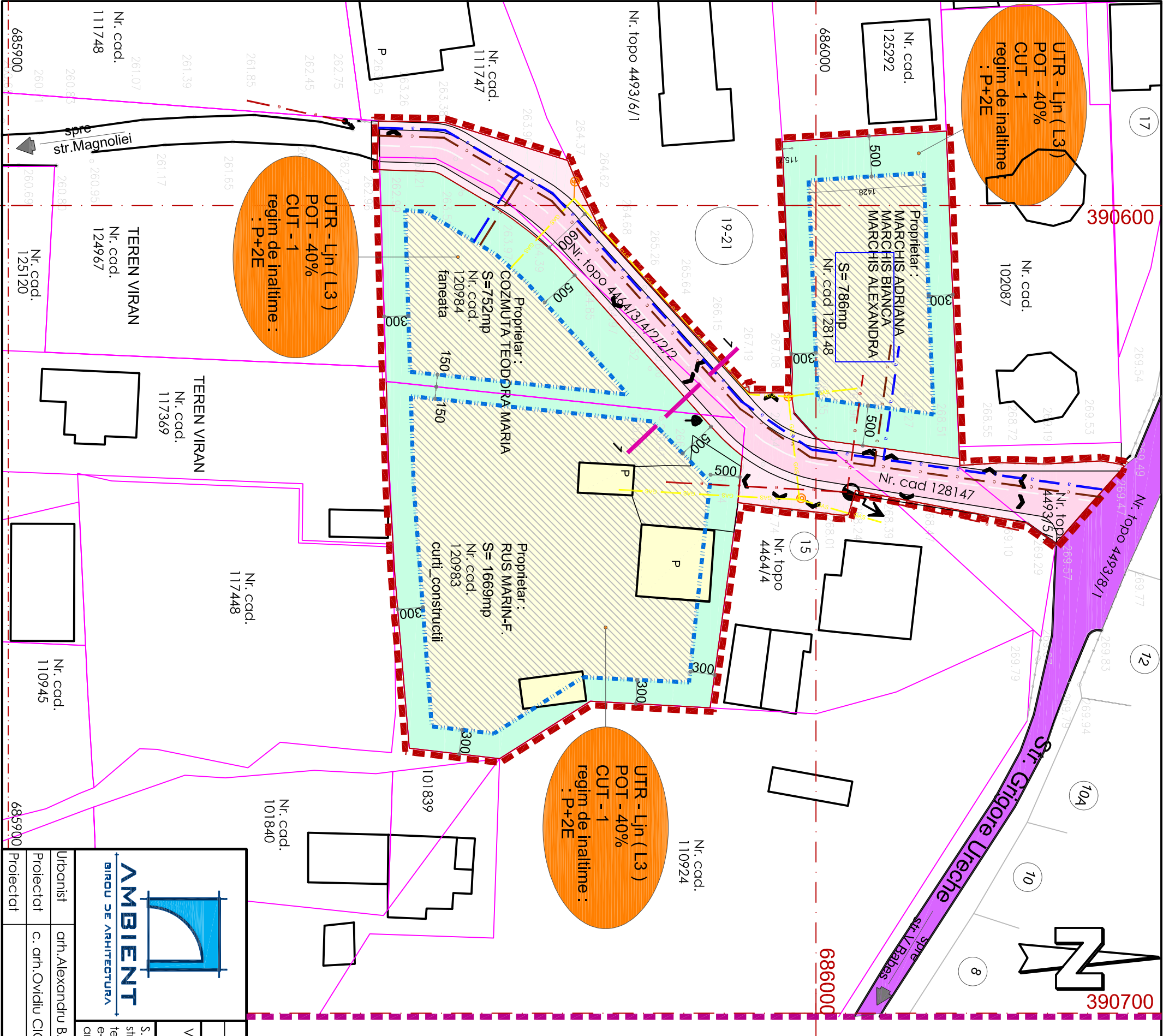


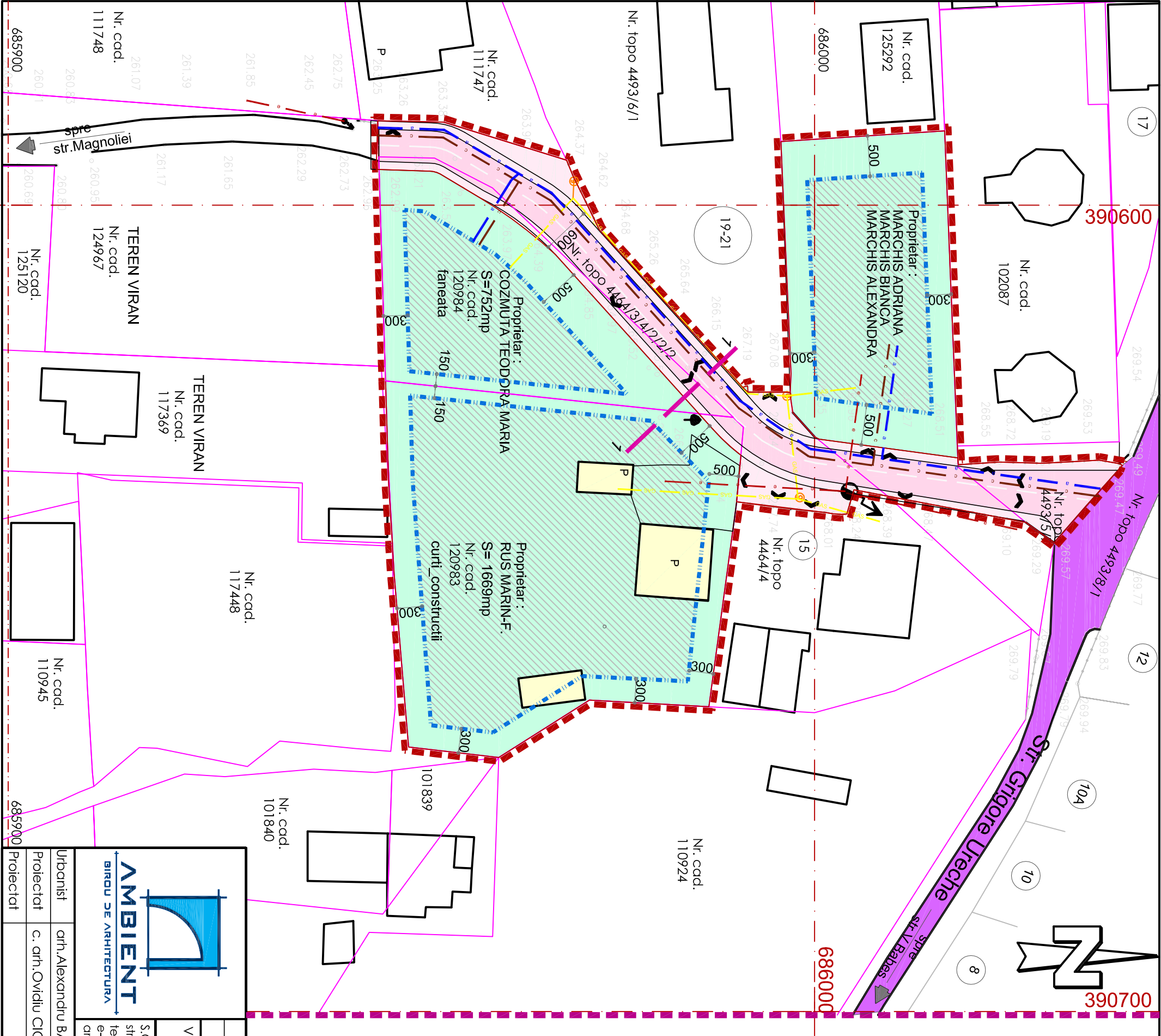
accese

P.O.T. PROPUS 40 %

C.U.I.PROPUS 1

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com			Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CENTRU DE CONFERINTA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI Adresa : BAIA MARE str.Grigore Ureche nr.13 MM		Beneficiar : COZMUTA TEODORA ; RUS MARIN-F.
Verificator/ Expert			Referat /expertiza		
Urbanist			arh.Alexandru BABAN		
Proiectat			c. arh.Ovidiu CIORNA		
Proiectat			Scara 1:500		
			2020		
REGLEMENTARI URBANISTICE					Pr. nr. 1612 Faza: P.U.Z.
Pl. U3					





PLAN DE SITUATIE
scara 1:1000
privind situatia drumului de acces ce face
legatura intre str. Grigore Ureche si str. Magnoliei
Executant:
Ing. Iuga Vasile Radu

LEGENDA

- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- LIMITA CADASTRALA

TIPURI DE RETELE EDILITARE

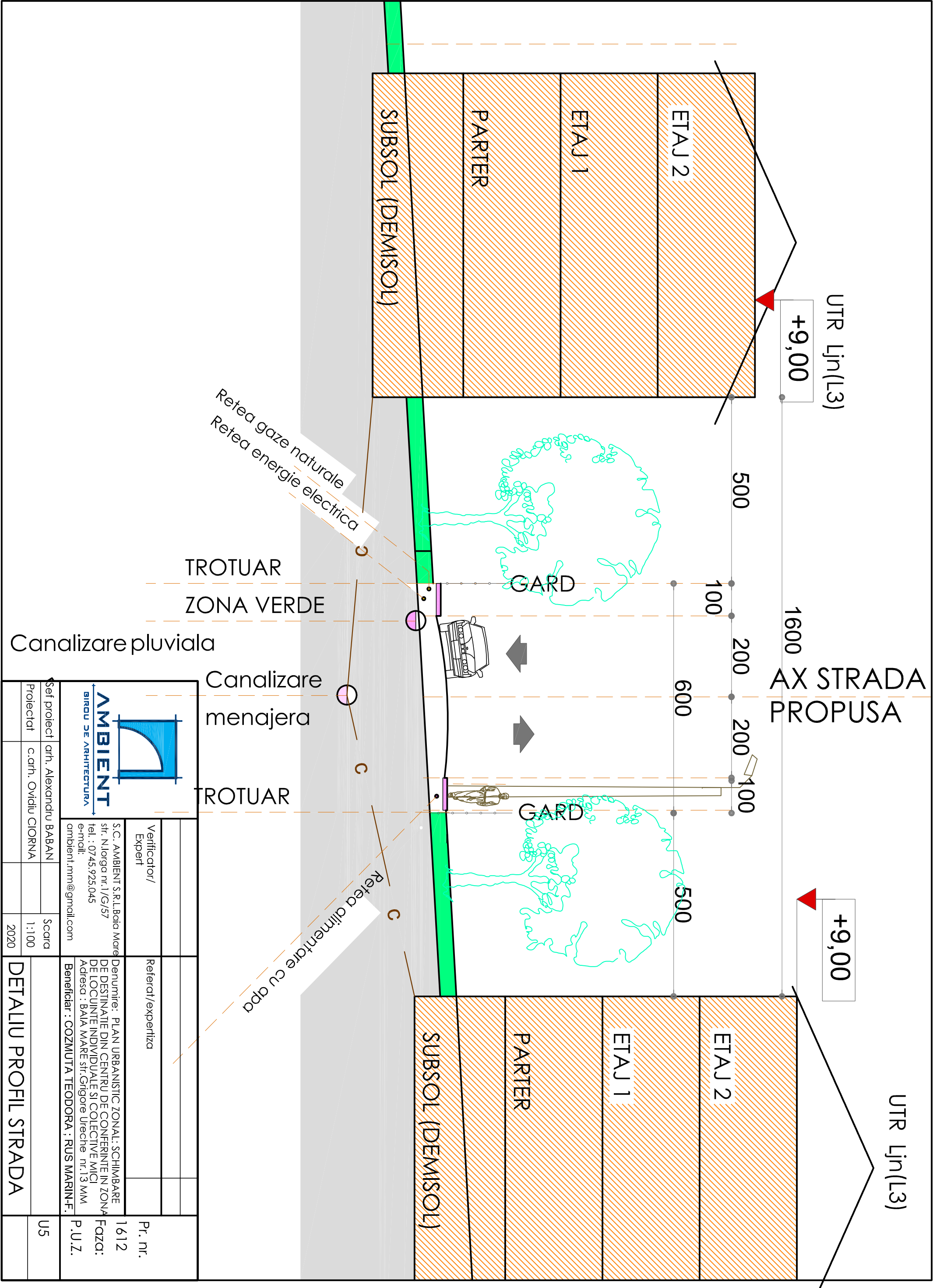
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA GAZ METAN

MOBILARE PROPUASA



EDIFICABIL

</	
--	--



AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare str. N. Iorga nr. 1/G/57 tel.: 07 45.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Verificator/ Expert	Referat / expertiza	Pr. nr. 1612
Sef proiect arh. Alexandru BABAN				Faza: P.U.Z.
Proiectat c.arh. Ovidiu CIORNA				
Scara 1:100				
2020				
DETALIU PROFIL STRADA				U5