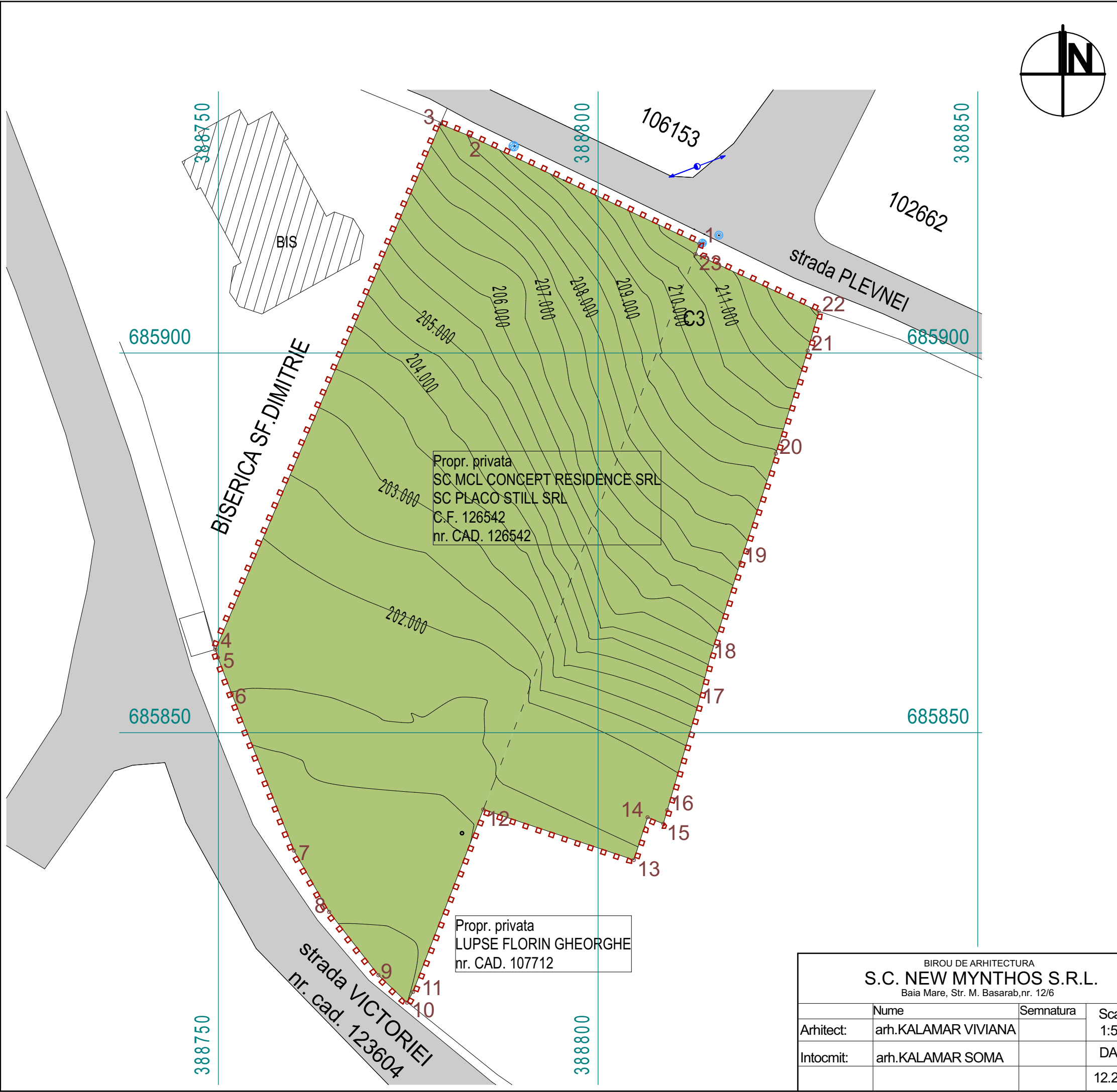




C.U.

1.1 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA :

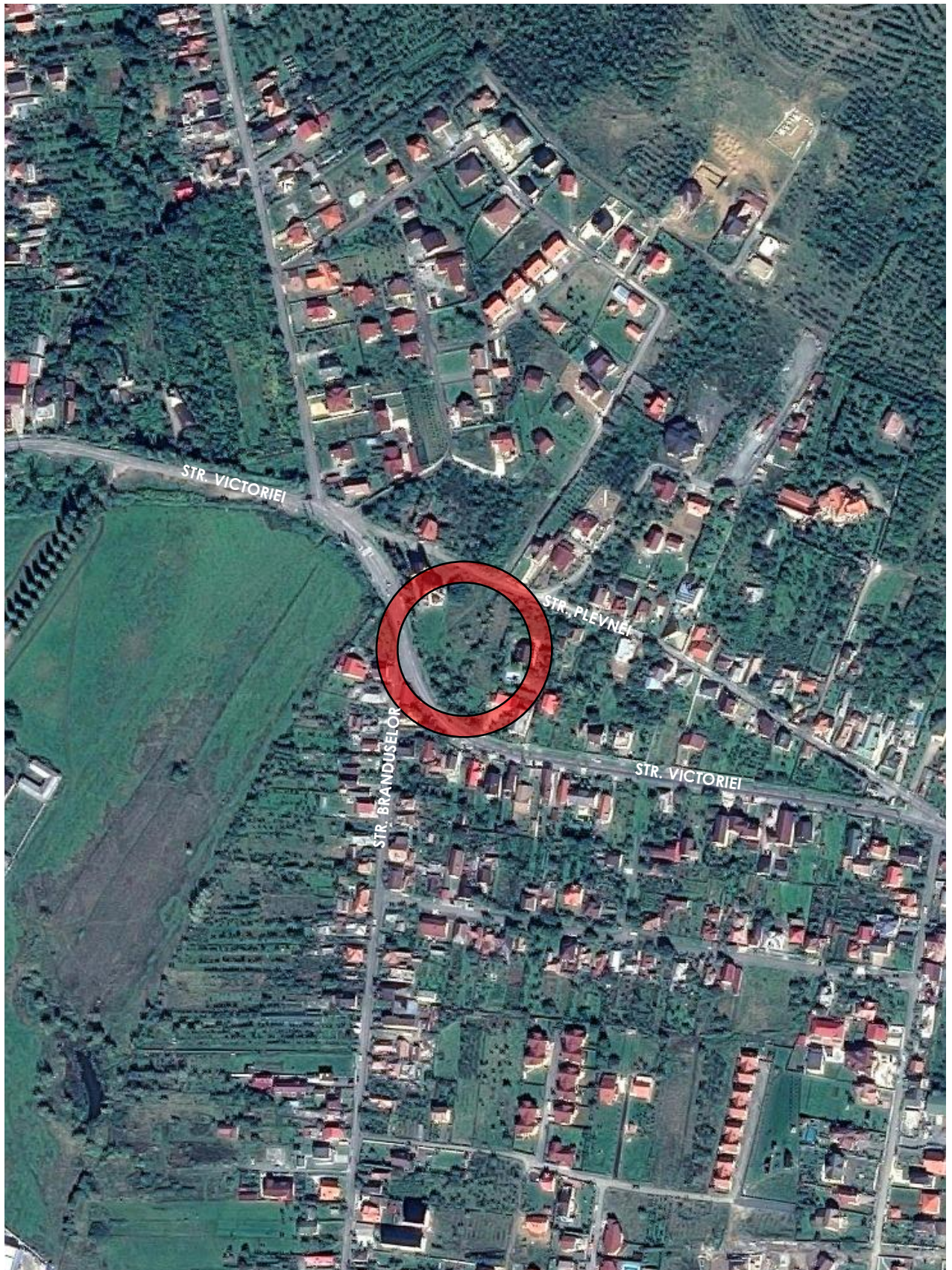
- limita de proprietate
- impremuire teren
- constructie studiata
- constructii existente
- alei carosabile si pietonale
- spatii verzi
- retea de alimentare cu ener
- retea de alimentare cu apa
- retea de alimentare cu gaz
- acces auto
- acces pietonal
- fantana
- stalp curent electric
- capac canalizare
- capac apa
- contor gaz
- contor curent

BILANT TERITORIAL

CF 119654, nr. CAD. 119654 - Baia Mare
S teren = 3700.00 mp
CF 107711, nr. CAD. 107711 - Baia Mare
S teren = 1565.00 mp
S total teren = 5265.00 mp
POT existent = 0.00%
CUT existent = 0.00
Categoria de importanta a cladirii-D
Zona seismica E

BIROU DE ARHITECTURA S.C. NEW MYNTHOS S.R.L. Baia Mare, Str. M. Basarab, nr. 12/6				Beneficiar: S.C. PLACO STILL SRL BAIA MARE, Str. VICTORIEI, nr. 12/6		Proiect nr. 210/2019
Arhitect:	arh.KALAMAR VIVIANA	Semnatura	Scara: 1:500	Titlu proiect: P.U.Z. - MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI str. VICTORIEI f.n. STR. VICTORIEI, F.N., CF 126542, BAIA MARE, JUD MARAMURES		Faza P.U.Z.
Intocmit:	arh.KALAMAR SOMA		DATA: 12.2019	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA		Plansa nr. A.02

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BOD ARCADIE Baia Mare, Str.GARII, nr.20/13				Beneficiar: S.C. PLACO STEEL S.R.L. BAIA MARE, Str. GARII, bloc 3, ap.12, jud. Maramures	Proiect nr. 210/2019
Arhitectura:	Nume arh.Bod Arcadie	Semnatura	Scara: 1:2000	Titlu proiect: P.U.Z. - MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI str. VICTORIEI f.n. STR. VICTORIEI, F.N., CF 126542, BAIA MARE, JUD MARAMURES	Faza P.U.Z.
Intocmit:	arh.KALAMAR SOMA		DATA: 12/2019	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.

PLAN URBANISTIC ZONAL
Modificare indicatori urbanistici ai
parcele, str. Victoriei, f.n.
Baia Mare, Str. Victoriei, f.n., CF nr. 126542

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIARI: **S.C. PLACO STILL S.R.L.**
 S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L.

PROIECTANT: **S.C. BIA BOD ARCADIE S.R.L.**



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- 1. Certificat de urbanism**
- 2. Extras CF**
- 3. Plan de situatie cadastral – Ridicare topografică**
- 4. Memoriu tehnic**
 - **Cap. 1 – Introducere**
 - **Cap. 2 – Stadiul actual al dezvoltării**
 - **Cap. 3 – Propuneri de dezvoltare urbanistica (Reglementari)**
 - **Cap. 4 – Concluzii – Masuri in continuare**
 - **Cap. 5 – Regulament Local de Urbanism**

B. PIESE DESENATE

- **Arhitectura :**

A1. - Incadrare in teritoriu	sc. 1 : 2000
A2. – Situatia existentă	sc. 1 : 500
A3. – Reglementari	sc. 1 : 500
A4. – Retele edilitare	sc. 1 : 500
A5. – Circulatia	sc. 1 : 500

2. MEMORIU TEHNIC

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI

**AI PARCELEI, Baia Mare, Str. Victoriei, f.n.,
CF NR.126542**

Beneficiar: S.C. PLACO STILL S.R.L.

S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L.

Data elaborarii: Mai 2019

1.2. Obiectul : P.U.Z.

În conformitate cu contractul și tema de proiectare, obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Modificare indicatori urbanistici ai parcelei, str. Victoriei, f.n., Baia Mare, CF nr.126542.” în municipiul Baia Mare, Str. Victoriei, pe parcela având extrasul C.F. nr. 126542.

Prin tema de proiectare s-a solicitat construirea unei locuințe colective având regimul de înălțime demisol+parter+3 etaje.

Prin prezenta documentație se propune modificarea regimului terenului de amplasament, astfel:

- Modificare indicatori urbanistici pentru parcela, după cum urmează:
POT existent = nu este reglementat
CUT existent = nu este reglementat

POT propus = 35%

CUT propus = 1,2

Regim de înălțime propus: D+P+2+R

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General și regulamentul local de Urbanism al municipiului Baia Mare - avizat de Consiliul Județean Baia Mare și aprobat de Consiliul Local Baia Mare, prin HCL 349/1999.
- Legislația în vigoare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Regimul juridic

Suprafața de teren de 5265 mp are următorul statut juridic:

Suprafața de 5265 mp înscrisă în C.F. nr. 126542, nr. Cad. 126542 – Baia Mare este în proprietatea beneficiarilor, S.C. PLACO STILL S.R.L., S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L.. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosință: arabil.

2.2. Evolutia zonei. Potential de dezvoltare

Zona studiata este in partea nord-vestica a Municipiului Baia Mare cu acces din strada Victoriei si strada Plevnei.

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona de locuit a municipiului Baia Mare unde predomina locuinte individuale, parter, P + 1, P + 2, P+1+M.

Se poate mentiona, de asemenea, faptul ca in aceasta zona s-au modernizat si mansardat foarte multe locuinte existente in vederea imbunatatirii gradului de confort si a plasticii arhitecturale a acestora. De asemenea, de o parte si alta a amplasamentului studiat mai exista locuinte unifamiliale, avand regimul de inaltime P, P+1, P+2 situate pe strada Victoriei si pe strazile adiacente.

In momentul de fata in zona studiata se regaseste functiunea de zona cu locuinte, asa cum s-a mentionat si mai sus. Din punct de vedere al incadrarii in U.T.R., se propunea incadrarea parcelei in L3c – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE D+P+2+1R.

Terenul luat in considerare are suprafata totala de 5265,00mp.

Terenul studiat are ca proprietari pe S.C. PLACO STILL S.R.L., S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L. si are suprafata de 5265 mp cu front la strada de aprox. 40 m.

Cladirile existente in zona sunt conectate la dotarile edilitare existente in zona, electricitate.

2.3. Incadrarea in zona

Cum s-a mentionat mai sus amplasamentul studiat se afla situat in intravilanul municipiului Baia Mare, in zona de nord-vest a acestuia. Mai exact amplasamentul se afla situat intre strazile Victoriei si Plevnei. Pe amplasamentul studiat nu exista alte constructii edificate.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat pe un teren usor inclinat si se invecineaza cu:

- la est - terenuri proprietate privata pers. fizice, Oniga Florin si Lupse Florin
- la vest - terenuri prop. pers. biserica Sf. Dimitrie
- la nord - str. Plevnei
- la sud - str. Victoriei

Realizarea unor constructii in zona studiata nu ridica probleme din punct de vedere geotehnic, hidrografic sau al riscurilor naturale.

2.5. Circulatia

Accesul pe amplasament se face direct din strada Victoriei si str. Plevnei.

2.6. Ocuparea terenurilor

Caracteristici ale functiunilor din zona:

L3c – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE D+P+2+1R. Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

2.7. Echipare edilitara

- **Situatia existenta**

Alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica:

Este posibila si facila realizarea de bransamente de la retele stradale existente pe strada Victoriei.

2.8. Probleme de mediu

In zona studiata nu exista probleme de mediu deosebite, nu exista riscuri naturale (inundatii, alunecari de terenuri, etc).

De asemenea, nu exista valori de patrimoniu.

2.9. Optiuni ale populatiei

Se poate mentiona faptul ca exista interes din partea populatiei din zona in vederea modernizarii locuintelor prin refunctionalizare si mansardare, refacerea finisajelor, respectiv asigurarea utilitatilor necesare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au efectuat studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In P.U.G. Baia Mare terenul studiat este cuprins in intravilan si are destinatia L1b – subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola.

3.3. Organizarea circulatiei

Accesul pe amplasament se face direct din strada Victoriei si Plevnei.

In curtea interioara se propun, de asemenea, circulatii pietonale, loc de parcare pentru autovehicule, garaj.

3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial

Pentru zona reglementata se propun urmatoarele:

- **U.T.R.** – care cuprinde limita terenului proprietatea S.C. PLACO STILL S.R.L., S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L., si are suprafata de 5265 mp cu front la strada de aprox. 40 m.

UTR – L3c - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI D+P+3

- L3c – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE D+P+2+1R

POT propus = 35%, CUT propus = 1,2

PARCELA REGLEMENTATA

Prin tema de proiectare s-a solicitat construirea unei locuinte colective avand regimul de inaltime demisol+parter+2 etaje+etaj retras.

Prin prezenta documentatie se propune modificarea regimului terenului de amplasament, astfel:

- Trecerea parcelei in U.T.R. L3c – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE D+P+2+1R

INDICATORI TEHNICI PENTRU PARCELE:

UTR – L3c = 5265 mp - suprafata totala studiata

Pentru UTR – L3c

Propus:

POT = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru UTR – L3c

Propus:

CUT = 1,2

INDICATORI URBANISTICI PENTRU PARCELA:

- Regim de inaltime –D+P+2+1R
- Regim de aliniere – conform RLU

3.5. Echipare edilitara



- ❖ Incalzirea: centrala termica cu gaz

3.6. Protectia mediului

❖ Diminuarea surselor de poluare

In zona nu exista surse de poluare deosebite.

❖ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu exista riscuri naturale in zona.

❖ Epurarea si preepurarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta pe Str. Victoriei.

❖ Depozitarea controlata a deseurilor

Se va realiza centralizat in cadrul sistemului de colectare si depozitare municipiului Baia Mare.

❖ Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

❖ Organizarea sistemului de spatii verzi

Sunt propuse zone verzi care se vor amenaja si planta corespunzator.

❖ Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

❖ Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore:

Nu este cazul.

3.7 Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

3.8 Circulatia terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor = proprietate privata a beneficiarului documentatiei.

4. Concluzii – masuri in continuare

Realizarea investitiei propuse va fi benefica, in concluzie se propune avizarea si aprobarea documentatiei PUZ.

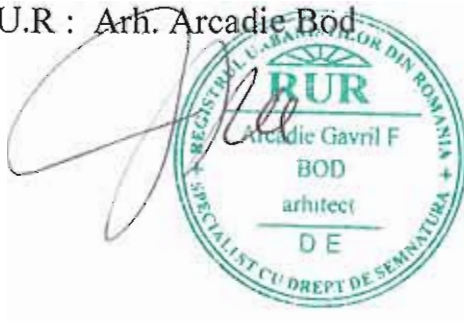
5. Regulament local de Urbanism

Conform U.T.R. zonal din P.U.G. Baia Mare cu indicatorii urbanistici din prezenta documentatie.

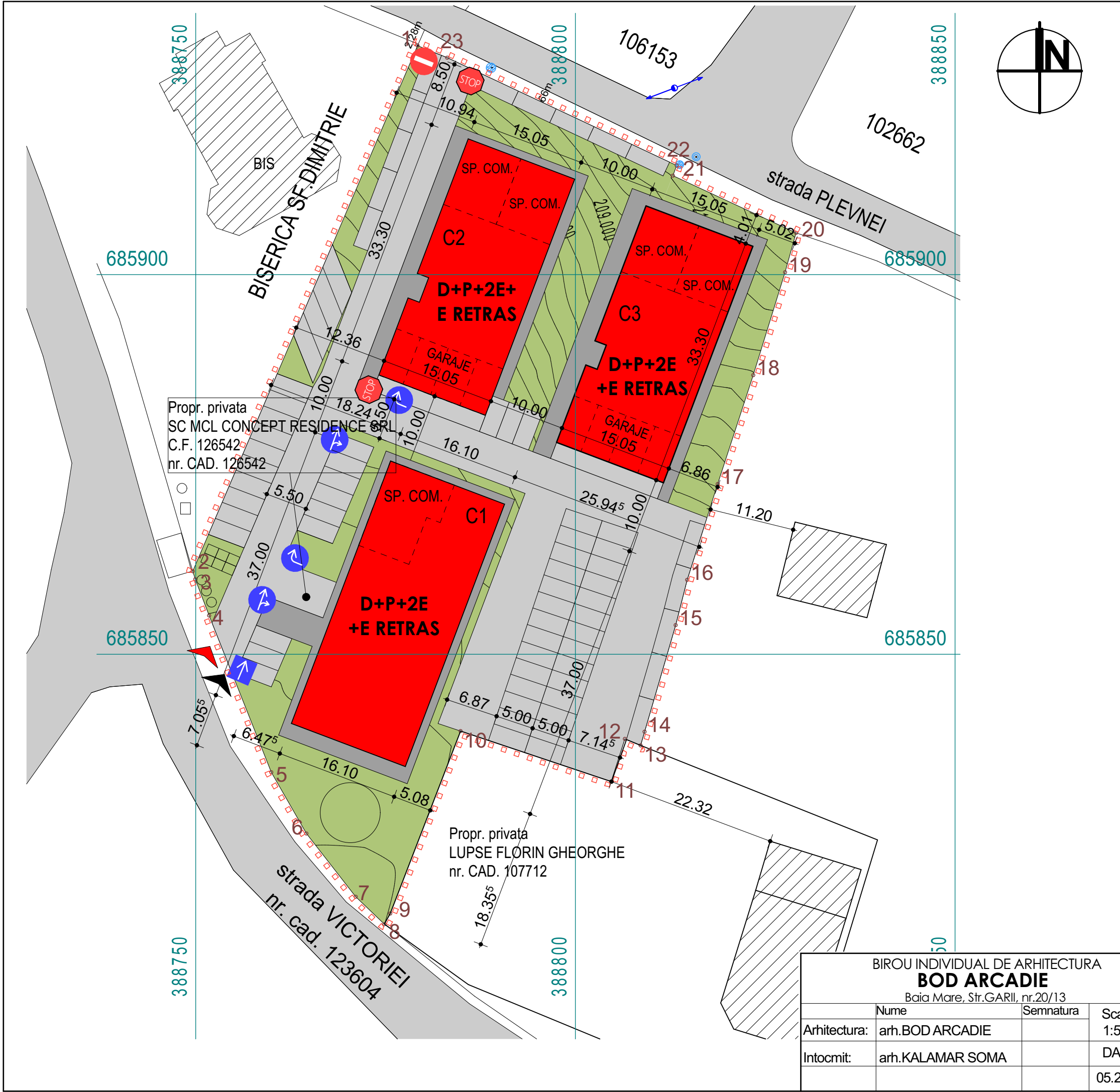
Baia Mare
Aprilie 2019

Intocmit,
Arh. Soma Kalamar

Coordonator R.U.R : Arh. Arcadie Bod



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a cursive 'K' and 'A'.



P.U.Z.

1.2SITUATIA PROPUSA

LEGENDA :

-limita de proprietate

-imprejmuire teren

-constructie propusa

-constructii existente

-alei carosabile si pietonale

-spatii verzi

-retea de alimentare cu energie electrica

-retea de alimentare cu apa cald

-retea de alimentare cu gaz

-acces auto

-acces pietonal

F

-fantana

-stalp curent electric

-capac canalizare

-capac apa

-contor gaz

-contor curent

40%

P.O.T. propus

1.08

C.U.T. propus

G.O. = 70%

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BOD ARCADIE Baia Mare, Str.GARII, nr.20/13			Beneficiar: SC MCL CONCEPT RESIDENCE SRL CF. 126542		Proiect nr. 210/2019
Arhitectura: arh.BOD ARCADIE		Semnatura:	Scara: 1:500	Titlu proiect: P.U.Z. - MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI str. VICTORIEI f.n. STR. VICTORIEI, F.N., CF 126542, BAIA MARE, JUD MARAMURES	
Intocmit: arh.KALAMAR SOMA			DATA: 05.2019	Titlu plansa: SITUATIA PROPUSA	
					Plansa nr. A.03