

PUZ - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
str. Marasesi nr. 25D

LEGENDA

LIMITE

- limita PUZ
- limite parcele
- limite parcele ce fac obiectul puz
- cladiri existente
- terenul ce a generat PUZ
- RETELE ELECTRICE SUBTERANE
- RETELE ALIMENTARE CU APA
- RETELE CANALIZARE
- RETEA ALIMENTARE CU GAZ
- HIDRANT
- CLADIRE PROPUA

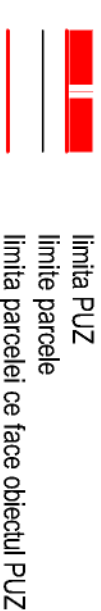
proiectant general:			initiator:		Nr.proiect	
sc STUDIO Z - 2005 srl			sc LITAN IMOB srl		844/2020	
str. Vasile Lucaci nr.223 - Baia Mare			PUZ SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SID)+P+3		Faza:	
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara:	Str. Marasesi nr.25 D - mun. Baia Mare jud. Maramures		P.U.Z.
sef proiect	arh. Marosan Zoltan		1:500			
proiectat	arh. Stioia Horea		Data:	REGLEMENTĂRI - ECHIPAREA EDILITARĂ		
coordonator RUR	arh. Stioia Horea		06.2020			A4



PUZ - ZONA de LOCUINTE COLECTIVE
str. Marasesii nr. 25D

LEGENDA

LIMITE



1. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

a) 1.1. Domeniul public

- terenuri aparținând domeniului public al statului
- terenuri aparținând domeniului public al județului
- terenuri aparținând domeniului public al municipiului

b) 1.2. terenuri supuse circuitului civil

- terenuri aparținând domeniului privat al statului;
- terenuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

2. CIRCULAȚIA TERENURILOR

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public;
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat;
- terenuri aflate în domeniul public destinate cedării administrației, concesionării sau închirierii

3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

Nu sunt obiective de utilitate publică propuse

proiectant general:	sc STUDIO Z - 2005 srl	initiator:	sc LITAN IMOB srl	Nr. proiect 844/2020
str. Vasile Lucaci nr 223 - Baia Mare				
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara:	PUZ SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE S(D)+P+3
sef proiect	arn. Marosan Zoltan		1:500	Str. Marasesii nr 25 D - mun. Baia Mare jud. Maramures
proiectat	arn. Stoia Horea		Data:	
coordonator RUR	arn. Stoia Horea		06.2020	OBJECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
				A5



P R O I E C T
nr. 844/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL
- SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE S(D)+P+3

Str. Marasesti nr. 25D
Baia Mare, jud. Maramures

FAZA: P.U.Z.

Inițiator:
LITAN IMOB SRL

PROIECTANT
Sc STUDIO Z - 2005 srl
Baia Mare

Iunie 2020

B O R D E R O U

general

A. PIESE SCRISE

- ♦ Foaie de titlu
- ♦ Borderou
- ♦ Certificat de Urbanism Nr. 590 din 15.05.2020
- ♦ Aviz de oportunitate Nr. 19 din 22.05.2020
- ♦ Memoriu general
- ♦ Regulament aferent PUZ

B. PIESE DESENATE

1. plan încadrare în zonă.
2. situația existentă și disfuncționalități.
3. reglementări urbanistice – zonificare funcțională.
4. reglementări – echipare edilitară.
5. regimul juridic al terenurilor și circulația lor.

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE S(D)+P+3

Str. Marasesti nr. 25D, Baia Mare

AMPLASAMENT:

municipiul BAIA MARE strada Marasesti nr. 25D

Inițiator :

LITAN IMOB srl

Proprietari ai terenurilor:

LITAN IMOB srl

Nr. proiect: **844/2020**

Faza: **P.U.Z.**

PROIECTANT

Sc STUDIO Z srl

COORDONATOR RUR

Arh. Horea Stoia

BAIA MARE - 2020

Volumul 1. MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUZ - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE S(D)+P+3
Inițiator:	LITAN IMOB SRL
Proiectantul general:	STUDIO Z srl
Data elaborării :	IUN. 2020

1.2. Obiectul PUZ

- ♦ Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Mărășești nr.25D . Accesul în zonă se face din Aleea Mărăști pe latura vestică.

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. nr. 119979 cu nr. cad. 119979, proprietar SC Litan Imob SRL, cota actuala 1/1, conform planului de situație, anexă la avizul de oportunitate nr.19/22.05.2020.

- funcțiuni predominante în zona : locuire
- folosința actuală - CC

- ♦ Solicități ale temei-program :

Conform temei de proiectare , se dorește construirea unui bloc de locuințe colective S(D)+P+3, cu cca. 16 apartamente, în funcție de capacitatea terenului studiat și încadrarea în valorile indicatorilor urbanistici aprobați.

Astfel în urma cererii adresate administrației publice locale, s-a emis certificatul de urbanism Nr. 590 din 15.05.2020 în scopul elaborării PUZ pentru zona de locuințe colective.

Certificatul de urbanism poate fi utilizat pentru : ELABORARE P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

- ♦ Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată :

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 12.../96-99, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, terenul se încadrează în **V1b** - zona spațiilor plantate - amenajări sportive din zonele rezidențiale.

Conform P.U.D. aprobat prin HCL nr.76/2002 și modificat prin HCL nr. 759/2003 pentru Complex de locuințe Cartier Vasile Alecsandri. -Zonă de locuințe -

Conform PUG BAIA MARE - actualizare, aflat în etapa de aprobare, zona studiată se încadrează în :

Lm_r - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

Prezenta documentație se elaborează conform cerințelor din CU nr. 590 din 15.05.2020, Avizul de Oportunitate Nr. 19 din 22.05.2020 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "Subzona de locuințe colective S(D)+P+3" și în corelare cu prevederile PUG Baia Mare.

1.3. Surse documentare

- ♦ CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 590 din 15.05.2020, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal

- ♦ AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 19 din 22.05.2020 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "Subzona de locuințe colective S(D)+P+3", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D., identificat prin CF nr.119979 Baia Mare, cu nr. cadastral 119979.

- ♦ Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.
PUG , aprobat prin HCL al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999.

REFACERE PUG BAIA MARE - actualizare, aflat în etapa de aprobare.

P.U.D. aprobat prin HCL nr.76/2002 și modificat prin HCL nr. 759/2003 pentru Complex de locuințe Cartier Vasile Alecsandri.

PUZ" BLOC DE LOCUINTE S+P+4+2M" pe strada Mărășești, aprobat prin HCL al Mun. Baia Mare nr. 639 din 30.11.2007

PUZ - CARTIER V.ALECSANDRI (zona cuprinsă între strada Aleea Mărăști și Mărășești), RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR L5-(Subzona locuințelor colective medii) ÎN CC2 (Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse) aprobat prin HCL al Mun. Baia Mare nr. 221 din 27.05.2009

- ♦ Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.
 1. masuratori topografice
 2. studiu geotehnic
- ♦ Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

BLOC DE LOCUINȚE conf. AC 64/2016 -Strada Mărășești, nr. 25C - SC HERODOT GRUP SRL Imobil de locuințe colective D+P+6e retras și împrejmuire.

BLOC DE LOCUINȚE conf. AC 156/2014 - Strada Mărășești, nr. 25A - SC RPL ZUR SRL COMPLEX DE LOCUINȚE D+P+4E

EXTINDERE CONDUCTĂ DE DISTRIBUȚIE ȘI BRANȘAMENTE GAZE NATURALE DE PRESIUNE REDUSĂ conf. AC456/2014 - Strada Mărășești, nr. 25A, - SC BETASIL SRL

IMPREJMUIRE PROPRIETATE conf. AC 418/2019 - Strada Mărășești, nr. 25D - SC LITAN IMOB SRL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

- ♦ Date privind evoluția zonei.

Initial zona a fost parcelata pentru locuinte individuale cu lot propriu. In anii '80 o parte a strazii marasessti a fost ocupata cu locuinte colective P+4, de unde a si ramas denumirea de str. Marasessti case si str. Marasessti blocuri. Dupa 1989, odata cu retrocedarea terenurilor zona a evoluat ca subzona de locuinte individuale cu lot propriu. Ca urmare a tendintelor in investitiile imobiliare, in prezent se constata o revenire la

organizarea locuirii în unitati de locuinte colective, dovadă fiind cele două blocuri învecinate, construite în ultimii trei ani.

- ♦ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Zona se caracterizează prin aspectul cartierelor de locuit ale anilor '80 cu inserții de arhitectură contemporană.

2.2. Potențial de dezvoltare

Odată cu aprobarea prezentei documentații de urbanism și a documentațiilor ce se vor întocmi în vederea construirii obiectivului propus, se încheie dezvoltarea zonei studiate din punct de vedere imobiliar.

2.3. Încadrarea în localitate

- ♦ Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în partea sud estică a intravilanului mun. Baia Mare

- ♦ Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată are o poziție avantajoasă din punct de vedere al relaționării cu orașul, dată fiind amplasarea între strada Mărășești și aleea Mărăști.

2.4. Elemente ale cadrului natural

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

Zona studiată se află pe str. Marasesti nr.25D, deci ca elemente ale cadrului natural sunt construcțiile existente și terenul viran ce urmează a se construi. Ambianța urmează a fi creată odată cu terminarea lucrărilor de construire și a definitivării zonelor de verdeață ce înconjoară clădirea de locuit.

2.5. Circulația

- ♦ Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Circulația majoră în zonă se desfășoară pe Str. Mărășești și respectiv Aleea Mărăști, iar accesul la zona studiată se face pe drumul public betonat, ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la parcela cu nr. Cad.119979, ce face obiectul PUZ.

Str. Mărășești – strada de categoria a III-a conform” LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN BAI A MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA , CONFORM O.G. 43/1997”, Anexa nr. 1 la HCL nr. 39/2008.

Aleea Mărăști – strada de categoria a III-a conform” LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN BAI A MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA , CONFORM O.G. 43/1997”, Anexa nr. 1 la HCL nr. 39/2008.

- ♦ Capacități de transport greutăți în fluența circulației.

Fluenta circulației carosabile este afectată de faptul că o porțiune a strazii Mărășești este cu sens unic, cu toate că profilul strazii ar permite circulația pe 2 sensuri.

- ♦ Incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Nu este cazul.

2.6. Ocuparea terenurilor

- ♦ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

- ♦ Teren viran împrejmuit.
- ♦ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.
Teren liber de construcții.
- ♦ Aspecte calitative ale fondului construit.
Teren neconstruit.
- ♦ Asigurarea cu spații verzi.
Teren viran – deci nu există spații verzi amenajate.
- ♦ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine .
Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități.

Principala disfuncționalitate este lipsa reglementărilor pentru zona de locuințe colective.

2.7. Echipare edilitară

- ♦ Stadiul echipării edilitare a zonei :

Zona studiată dispune în imediata vecinătate de rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaz.

2.8. Probleme de mediu

- ♦ Evidențierea riscurilor naturale și antropice.
Zona studiată nu prezintă riscuri naturale deosebite.
- ♦ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.
Nu este cazul.
- ♦ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție .
Nu este cazul.
- ♦ Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.
Nu este cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Se vor preciza după îndeplinirea procedurilor de consultare a populației în conformitate cu prevederile Hotărârii nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului",

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- ♦ [Concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.](#)

Nu sunt studii de fundamentare, în afara măsurătorilor topografice și a studiului geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG

- ♦ Destinația conform PUG :

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 12..../96-99, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, terenul se încadrează în **V1b** - zona spațiilor plantate - amenajări sportive din zonele rezidențiale.

- ♦ Căi de comunicație;

Circulația majoră în zonă se desfășoară pe Str. Mărășești și respectiv Aleea Mărăști, accesul la zona studiată se face pe drumul public betonat, ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la parcela cu nr. Cad.119979, ce face obiectul PUZ.

Str. Mărășești – strada de categoria a III-a conform” LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN BAI A MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA , CONFORM O.G. 43/1997”, Anexa nr. 1 la HCL nr. 39/2008

Aleea Mărăști – strada de categoria a III-a conform” LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN BAI A MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA , CONFORM O.G. 43/1997”, Anexa nr. 1 la HCL nr. 39/2008

- ♦ Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine;
Prin poziția pe care o are amplasamentul studiat -între str. Mărășești și respectiv Aleea Mărăști - relaționarea cu zonele vecine este foarte bună.

- ♦ Dezvoltarea echipării edilitare;
Rețeaua de echipamente edilitare este cea existentă la care se vor face bransamente și racorduri conform avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și furnizorii de utilități.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- ♦ Relaționarea cu formele de relief;
Nu este cazul, terenul fiind plat
- ♦ Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate;
Pe terenul studiat nu sunt oglinzi de apă, dar nu este exclusă prevederea lor în fazele următoare de proiectare ca elemente de susținere a ambianței.

- ♦ Spațiile plantate
Pe terenul studiat nu sunt spații plantate.

SPAȚII PLANTATE PROPUSE

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafața parcelelor, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

- ♦ Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului;
Conf studiu geotehnic
- ♦ Adaptarea la condițiile de climă;
Conf normelor și prescripțiilor de proiectare în vigoare.
- ♦ Valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz.
Nu este cazul

3.4. Modernizarea circulației

- ♦ Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor. de parcare + garare;

Organizarea circulației.

Circulația majoră în zonă se desfășoară pe Str. Mărășești și respectiv Aleea Mărăști, iar accesul la zona studiată se face pe drumul public betonat, ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la parcela cu nr. Cad.119979, ce face obiectul PUZ.

Str. Mărășești – strada de categoria a III-a conform” LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN BAI A MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA , CONFORM O.G. 43/1997”, Anexa nr. 1 la HCL nr. 39/2008

Aleea Mărăști – strada de categoria a III-a conform” LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN BAI A MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA , CONFORM O.G. 43/1997”, Anexa nr. 1 la HCL nr. 39/2008

Drumul public betonat, ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la zona studiată urmează a se moderniza și va funcționa ca alee carosabilă și pietonală ce asigură accesul la parcela studiată precum și la construcțiile existente.

Amplasarea stațiilor pentru transportul în comun.

Nu sunt trasee de transport în comun pe str. Marasesti și aleea Mărăști în zona studiată.

Asigurarea locurilor. de parcare + garare

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în interiorul propriei parcele.

Numarul minim obligatoriu de locuri de parcare

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, după cum urmează:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp.
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp.
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori.
- pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.
- parcajele, se vor executa din dale pe pat de balast.

În cazul parcărilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu

♦ Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va desfășura pe drumul de acces existent, iar în incintă pe aleile pietonale de acces la spațiile de parcare și la clădiri.

Condițiile speciale pentru persoanele cu diverse tipuri de dizabilități vor fi prevăzute conform normelor și prescripțiilor de proiectare în vigoare.

Există posibilitatea amenajării de piste pentru bicicliști pe lângă trotuarele existente pe str.Marasesti, și respectiv aleea Mărăști, dar aceste trasee pentru a fi corelate cu necesitățile urbane trebuie studiate pe o suprafață mult mai mare decât prezenta documentație.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei studiate :

L - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE S(D)+ P+3

Reglementări :

- regim de construire: izolat
- funcțiune predominantă: locuire
- Înălțimea maximă a construcțiilor = 12 m de la cota 0,00

- Regim de construire S(D)+P+3
- POT max = 30%
- CUT max = 1,2
- G.O. = 80%
- Sp.V. = 20%
- retragerea minimă față de aliniament = 4,0 m
- retrageri minime față de limitele laterale = min. 4,0 m
- retragere minimă față de limita de nord = min. 3,0m

Destinația terenurilor din zonă.

Terenul care a generat PUZ , teren cu suprafața de 1296mp, identificat prin CF. nr. 119979 cu nr. cad. 119979, proprietar SC Litan Imob SRL, cota actuala 1/1. Folosința actuală a terenului este Curți Construcții, conform extrasului CF.

Categorii de intervenție urbanistică pe funcțiuni

Propunerea de intervenție urbanistică este reconversia terenurilor cu folosința actuală de Curți Construcții din zona studiată în SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU S(D)+P+3 NIVELURI IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pe terenurile proprietate privată.

Bilanțul teritorial de zonă

Suprafata de referință luată în calcul pentru întreaga zona studiata = 1296 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de referinta	1296		1296	
Teren viran	1296	100,0	0,0	0,0
Constructii	0	0,0	380	30
Circulatii si platforme	0	0,0	695	50
Zone verzi amenajate	0	0,0	270	20

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- ♦ Alimentare cu apă:
cladirile se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apa stradala.
- ♦ Canalizare:
cladirile se vor racorda la rețeaua de canalizare stradala.
- ♦ Alimentare cu energie electrică:
Asigurarea necesarului de consum electric se face de la rețeaua electrica existenta in zonă.
- ♦ Telecomunicații:
Extinderea liniilor de telecomunicații
- ♦ Alimentare cu căldură:
Sisteme de încălzire propuse: centrale termice individuale
Tipuri de combustibil: gaz metan, energie electrică, panouri solare, pompe de căldură, etc.
- ♦ Alimentare cu gaze naturale
construcțiile se vor racorda la rețeaua de distributie a gazelor naturale existentă.
- ♦ Gospodărie comunală:
Amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor lor;

Pe parcela studiată se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor.
Extinderi pentru baze de transport în comun;
Nu este cazul

3.7. Protecția mediului

- ♦ Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică:

Propunerea de intervenție urbanistică este reconversia terenului studiat din **V1b** - zona spațiilor plantate - amenajări sportive din zonele rezidențiale, în SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU S(D)+P+3 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.

- ♦ Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).

Se vor folosi centralele termice de înaltă performanță omologate cu emisii de noxe reduse.

Sistemele de colectare și transport a apelor pluviale și menajere se vor face în așa fel încât să nu existe deversări în panza freatică.

- ♦ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul

- ♦ Depozitarea controlată a deșeurilor

Pe parcela studiată se vor face amenajări de platforme gospodărești îngropate pentru sortarea, depozitarea deșeurilor menajere (fiind zona de locuințe colective)

Evacuarea deșeurilor menajere se va face pe baza contractelor de servicii încheiate cu societăți comerciale specializate.

- ♦ Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe parcela studiată se vor amenaja spații verzi și locuri de joacă pentru copii conform RLU.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirea este existentă, executată conf. AC 418/2019.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt obiective de utilitate publică pe parcela studiată.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

- Elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

BAIA MARE
IUN. 2020

INTOCMIT,
ARH. Stoia Horea



Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea lucrării:	PUZ - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE S(D)+P+3
Inițiator:	LITAN IMOB SRL
Proiectantul general:	STUDIO Z-2005 srl
Data elaborării :	IUN. 2020

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent « PLANULUI URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE COLECTIVE » este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

2. Baza legală a elaborării

- Comanda și tema de proiectare din partea inițiatorului
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului;

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire pentru orice categorie de teren aflat in limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor face pe terenul intravilan studiat, teren cu suprafața de 1296 mp. Inscris în C.F.nr 119979 Baia Mare sub. nr. Cad.119979.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejare patrimoniului natural și construit.

Integritatea mediului

Prin natura funcțiunilor permise nu rezulta ape tehnologice, ci doar ape uzate menajere ce se vor evacua în rețeaua de canalizare din zona.

Apele pluviale colectate de pe platformele interioare, drumurile de acces din incinta precum și apele pluviale colectate de pe acoperisuri se vor decarca în rețele de canalizare în incinta și apoi se vor deversa în canalizarea din zona.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect sunt prevăzute o serie de măsuri ce se vor detalia în fazele de proiectare ulterioare (D.T.A.C. și PTh) :

realizarea de rețele interioare de rigole pluviale.

realizarea unui separator de hidrocarburi pentru parcare.

realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zona spațiilor verzi.

Se poate trage concluzia că din punct de vedere al factorului de mediu SOL activitatea de locuire din zona studiată nu va reprezenta o sursă de poluare.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltratilor în sol prevenind astfel contaminarea apelor subterane.

În fazele următoare de proiectare (DTAC și PTh) precum și în execuție se vor lua obligatoriu măsuri pentru excluderea oricărei posibilități de poluare accidentală ori rezultată din procese tehnologice desfășurate în perioada de exploatare a obiectivelor ce ar putea avea impact semnificativ asupra calității subsolului și a pânzei freatice.

Activitățile permise fiind de tip locuire, sursele de poluare a aerului sunt datorate în principal traficului auto la nivelul strazilor adiacente. Având în vedere acest fapt prin proiect s-au luat o serie de măsuri după cum urmează :

Retragerea construcțiilor de la limitele de proprietate

Realizarea acceselor interioare și zona verde din incinta se face cu plantatii de arbuști ornamentali pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană.

Protejarea patrimoniului natural și construit.

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.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Zona studiată nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, deci nu se impun măsuri speciale cu privire la siguranța construcțiilor.

Elaborarea prezentei documentații este determinată de intenția de a refuncționaliza un perimetru destinat inițial pentru amenajări sportive din zonele rezidențiale (PUG 1999), apoi locuirii individuale (PUD 2002, modificat 2003) în acord cu tendința de dezvoltare zonala.

Prezenta documentație corelată cu prevederile PUG aflat în faza de avizare creează premisele finalizării dezvoltării unei zone de locuințe colective medii.

Modelarea zonala propusă creează premise pentru protecția mediului înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor privitoare la sistemele de colectare și evacuare a

apelor menajere si pluviale, la colectarea si evacuarea deseurilor, precum si la factorii de stres ambiental cum ar fi noxe si zgomot din traficul rutier.

Aplicarea prevederilor RLU asigura corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

Orientarea fata de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Se recomandă asigurarea pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament.

Retragerea minimă față de aliniament = 4 m

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Latura nord – min.3,00m

Latura vest – min.4,00m

Latura est – min.4,00m

Latura sud – min.4,00m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor și ale casei scării.

Valori maxime pentru POT, CUT.

- POT maxim = 30 %

- CUT maxim = 1,2

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, (auto, pietonale), a parcurilor.

Accese carosabile

Accesul la obiectivele din zona studiată se face pe drumul public betonat ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la parcela cu nr. Cad.119979, ce face obiectul PUZ.

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Accesele în zona vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Autorizarea lucrărilor de construcții se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces de la un drum public, accesul având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare (trotuare, rampe de acces, conform normativelor și reglementărilor specifice în vigoare)

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcela.
- 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, după cum urmează:
 - 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
 - 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
 - la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
 - pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.
 - parcajele, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast.
 - În cazul parcarilor subterane se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999 precum și a normativului NP 025-1997 referitoare la proiectarea construcțiilor civile subterane, se vor asigura dispozitive de evacuarea fumului în caz de incendiu, posibilitatea de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu.
 - autorizația de construire va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supratetărie a rețelilor de echipare a clădirilor.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

- pentru a fi construibilă, suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de 1000 mp.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

Împrejurimi

- împrejurirea este existentă, executată conf. AC 418/2019. și se păstrează.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Prezenta documentatie se refera la o singură subunitate functionala si anume :

L - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE S(D)+ P+3

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

prescripțiile pentru zona funcțională:

L - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE S(D)+ P+3

Utilizări admise

- constructii de locuinte colective.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport, adăpost pentru biciclete) cu respectarea conditiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor = 12 m de la cota 0,00

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se vor respecta 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

Procent maxim de ocupare a terenului (pot)

- POT maxim = 30 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (cut)

- CUT maxim = 1,2 mp ADC /mp teren

V. Unități teritoriale de referință

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG Baia Mare.

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință:

L - locuire - UTR : subzona DE LOCUINTE COLECTIVE S(D)+ P+3