



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

STR. GHEORGHE ȘINCAI 37, 430311 BAIA MARE, ROMÂNIA.
tel. +40-262-213824, fax: +40-262-213261, +40-262-212332.
www.baiaclarecity.ro, e-mail: primbm@baiaclarecity.ro



HOTĂRÂREA NR.261/2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "RELOCARE FUNCȚIONALĂ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE- CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE S+P+4E+M, AMENAJĂRI EXTERIOARE ,BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ", pe strada Motorului , nr.17 , beneficiar SC A.V.R. COM SRL , conform proiectului nr. 13/2007, întocmit de SC OMIDA SRL.

Consiliul local al Municipiului Baia Mare întrunit în ședința ordinară joi, 24 aprilie 2008

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare
- raportul de specialitate nr.288/2008 întocmit de Direcția Tehnică- S.U.C.A.T., prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul" RELOCARE FUNCȚIONALĂ , DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE- BLOC DE LOCUINȚE S+P+4E+M, AMENAJĂRI EXTERIOARE ,BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ", pe strada Motorului , nr.17 , beneficiar SC A.V.R. COM SRL , conform proiectului nr. 13/2007, întocmit de SC OMIDA SRL.

Având în vedere :

- solicitarea SC A.V.R. COM SRL , înregistrată cu nr. 5050 / 15.02.2008.
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local , Baia Mare

Din necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelelor potrivit detaliului statuat în zonă,

- prevederile Legii nr. 50/1991 republicată , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, completată și modificată de Legea nr. 289/2006.

Constatându-se îndeplinite prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională

Avizul Secretarului municipiului Baia Mare

În conformitate cu prevederile art. 36,alin.5 lit."c", art. 115 alin.1 lit."b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul" RELOCARE FUNCȚIONALĂ , DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE- BLOC DE LOCUINȚE S+P+4E+M, AMENAJĂRI EXTERIOARE ,BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ", pe strada Motorului , nr.17 , beneficiar SC."A.V.R. COM" SRL , conform proiectului nr. 13/2007, întocmit de SC OMIDA SRL.

Art.2 S.U.C.A.T. va răspunde de includerea PUZ mai sus aprobat în PUG al Municipiului Baia Mare.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică la :

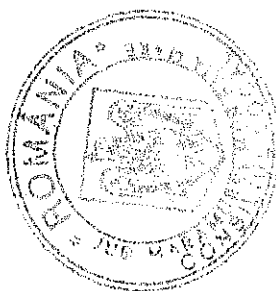
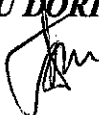
Primarul Municipiului Baia Mare

Direcția tehnică

Instituția Prefectului – Județul Maramureș

Biroul Pregătire și Elaborare Documente
Beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TRIFU SUCIU DORINA



CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD



S. C. OMIDA S. R. L.

Str. GOVORA , Nr. 20 , CLUJ NAPOCA

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC DE ZONA**

BAIA-MARE , Str MOTORULUI, nr. 17

RELOCARE FUNCTIONALA ,
DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE –
BLOC DE LOCUINTE P + 4E + M ,
AMENAJARI EXTERIOARE , PARCAJE ,
BRANSAMENTE UTILITATI

Beneficiar : **S. C. A. V. R. COM S.R.L.**

BAIA-MARE , Str OITUZ, nr. 3 , ap.36

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE ZONA (P.U.Z.)**

Simbol proiect : **Nr. 13/2007**

Proiectant : **S.C. "OMIDA" S.R.L.**

CLUJ NAPOCA , str. GOVORA, nr. 20

Ex.2 - bun,
20.02.2008;
2007



S. C. OMIDA S. R. L.

Str. GOVORA , Nr. 20 , CLUJ NAPOCA

FISA PROIECTULUI**PROIECT Nr. 13/2007****FAZA : P.U.Z.**Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC DE ZONA**

BAIA-MARE, Str MOTORULUI, nr. 17

RELOCARE FUNCTIONALA ,
DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE -
BLOC DE LOCUINTE P + 4E + M ,
AMENAJARI EXTERIOARE , PARCAJE ,
BRANSAMENTE UTILITATIBeneficiar : **S. C. A. V. R. COM S.R.L.**

BAIA-MARE , Str OITUZ, nr. 3 , ap.36

Faza de proiectare: **P.U.Z.**Simbol proiect : **Nr. 13/2007**Proiectant : **S.C. "OMIDA" S.R.L.**

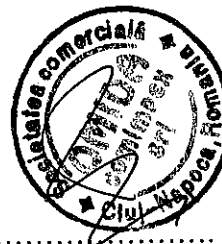
CLUJ NAPOCA , str. GOVORA, nr. 20

Data elaborarii : **octombrie 2007****LISTA DE SEMNATURI**

Proiectanti:

Arh. Marius ARDELEAN.....

St. arh. Dragos TONEA



S. C. OMIDA S. R. L.

Str. GOVORA , Nr. 20 , CLUJ NAPOCA

BORDEROU

A. PIESE SCRISEE :

1. Foaie de capat
2. Fisa proiectului
3. Lista de semnaturi
4. Borderou
5. Memoriu general
6. Certificat de urbanism nr. 984 din 04.06.2007
7. Extras CF 17317
8. Plan topografic
9. Studiu geotehnic
10. Avize si acorduri

B. REGULAMENT DE URBANISM

C. PIESE DESENATE :

- | | | |
|---|--------------|-----------------|
| 1. Incadrare in teritoriul localitatii | Sc. 1 : 5000 | Plansa nr. ITL. |
| 2. Situatia existenta si prioritati | Sc. 1 : 500 | Plansa nr. 1+2. |
| 3. Reglementari - Zonificarea teritoriului
si caile de comunicatie | Sc. 1 : 500 | Plansa nr 3/1. |
| 4. Echipare tehnico-edilitara | Sc. 1 : 500 | Plansa nr 3/2. |
| 5. Obiective de utilitate publica | Sc. 1 : 500 | Plansa nr 3/3. |

S. C. OMIDA S. R. L.

Str. GOVORA , Nr. 20 , CLUJ NAPOCA

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost elaborata la cererea beneficiarului **S. C. A. V. R. COM S.R.L.** , BAIA-MARE, Str OITUZ, nr. 3 , ap.3, in baza unei teme de proiectare convenita de comun accord pentru RELOCARE FUNCTIONALA , DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE - BLOC DE LOCUINTE P+4E+M , AMENAJARI EXTERIOARE , PARCARI , BRANSAMENTE UTILITATI.

1.1 Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC DE ZONA**
BAIA-MARE, Str MOTORULUI, nr. 17
RELOCARE FUNCTIONALA ,
DESFIIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE –
BLOC DE LOCUINTE P + 4E + M ,
AMENAJARI EXTERIOARE , PARCAJE ,
BRANSAMENTE UTILITATI

Beneficiar : **S. C. A. V. R. COM S.R.L.**
BAIA-MARE , Str OITUZ, nr. 3 , ap.36

Proiectant : **S.C. “OMIDA” S.R.L.**
CLUJ NAPOCA , str. GOVORA, nr. 20

Data elaborarii : **octombrie 2007**

1.2. Obiectul proiectului :

Prezentul P.U.Z. este intocmit datorita solicitarii unei asemenea documentatii prin Certificatul de Urbanism nr. 984 din 04.06.2007 , obtinut pentru RELOCARE FUNCTIONALA , DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE – BLOC DE LOCUINTE P + 4E + M , AMENAJARI EXTERIOARE , PARCAJE , BRANSAMENTE UTILITATI pe Str. MOTORULUI , nr. 17 , BAI-MARE.

Obiectul proiectului il constituie sistematizarea terenului proprietate a beneficiarului in vederea amplasarii unui bloc de locuinte, solutionarea circulatiei interioare , racordarea la strada limitrofa (MOTORULUI si DEPOZITELOR) si asigurarea spatiilor pentru parcare de autoturisme necesare. De asemenea se va solutiona racordul la utilitati.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al orasului Baia Mare si Regulamentul local de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 984 din 04.06.2007 Consiliul Județean Baia Mare pentru amplasament;
- Ridicare topo vizata O.N.C.G.C.;
- Studiu geotehnic
- Acord de mediu

CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este amplasata in intravilanul localității Baia Mare. Terenul se afla actualmente in regim de proprietate privata cu o suprafata de 1504,00mp conform CF 17317 , avand numar topografic 2747/17/12/45.

Actualmente acest teren este ocupat de un magazin de prezentare cu regim de inaltime de P+M , o magazie , remiza si casa poarta.

Potentialul de dezvoltare al zonei consta in crearea unor spatii de locuit si comerciale , avand in vedere cererea crescanda a acestora si deficitul de locuinte semnalat in zona.

2.2. Incadrarea in localitate

Zon studiata in prezentul P.U.Z. este situata in intravilanul municipiului Baia-Mare , Str. MOTORULUI , nr 17 , in paecela topo nr. 2747/17/12/45 , cu o suprafata , conform CF nr. 17317 de 1504,00mp fiind in proprietate privata .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul care face obiectul acestei documentatii este ocupat de constructii definitive si improvizate : magazin de prezentare P+M , magazie , remiza si casa poarta P+1 .

In vecinatati exista cladiri de locuit , sedii de intreprinderi cu nivele variind de la P pana la P+4 in stare buna.

De mentionat ca in zona studiata spatiul verde este foarte redus (10,60%), in timp ce platforma betonata ocupa o mare parte din suprafata (53,24%).

2.4. Circulatia rutiera

In prezent circulatia in zona se desfasoara pe strazile existente Motorului si Depozitelor

Sistemul rutier existent are ca imbracaminte asfalt carosabil , avand latimea de circa 19,00m intre limitele de proprietate. In sectiune transversala strada Motorului are doua benzi de circulatie , zone inierbate de o parte si de alta si trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona are o suprafata de 1504,00mp

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat in intravilanul municipiului Baia-Mare, fiind in proprietate privata si este in prezent mobilat cu urmatoarele constructii : magazin de prezentare P+M , magazie , remiza si casa poarta P+1 .

In plan nu prezinta pante sau denivelari importante.

Terenul este situat in SUBZONA A2B2

Funciunile actuale ale zonei sunt activitatile productive si de depozitare , comerciala si de transporturi legate de accesul pe calea ferata , institutii publice si servicii. Ca functiuni complementare sunt admise locuire, institutii nepoluante , spatii verzi amenajate , accese carosabile si pietonale si retele tehnico-edilitare aferente.

Analiza geotehnica

In vederea elaborarii documentatiei de tip P.U.Z. si a P.A.C., in prealabil , s-a efectuat de catre S.C. MOODY S.R.L. un studiu geotehnic asupra terenului pentru a se stabili conditiile ce vor trebui respectate la proiectarea si construirea blocului de locuinte solicitat de beneficiar.

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul ce constituie obiectul prezentului studiu apartine bazinului baimarean care face parte dintr-un golf de sedimente terciare care se dezvoltă dinspre Marea Panonica si se insira intre cristalinul Carpatilor Orientali si cel al Muntilor Apuseni.

Geologic, terenul se caracterizeaza prin existenta unor sedimente din marne cenușii-vinete , argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanisuri si pietrisuri cu interspatiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6m. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmeaza straturi de argila prafoasa si argila grasa galben-cenusie slab nisipoasa , vartoasa sau plastica provenita din spalarea si depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

Hidrologic, amplasamentul se caracterizeaza prin existenta unei panze de apa freatica, cantonata in formatiunile macro-granulare de terasa raurilor (pietrisuri , bolovanisuri si nisipuri sau argila) fiind in legatura directa cu raurile , avand fluctuatii de nivel asemanatoare cu acestea care la randul lor depend de regimul precipitatiilor.

Apele de provenienta meteorica baltesc la suprafata sau se infiltreaza in umpluturile situate deasupra straturilor de argila.

Zona studiata se incadreaza in urmatoarele conditii seismice conform P100/92:

- zona seismica E
- perioada de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$

Clasa de importanta a constructiei se va lua in conformitate cu Normativul P100-92 , iar categoria de importanta in conformitate cu H.G. 766/97.

Pentru determinarea stratificatiei s-au efectuat un foraj geotehnic a carui pozitie este figurata pe planul de situatie atasat studiului geotehnic anexat la prezenta documentatie si a carui componenta este :

- umplutura din pamant in amestec cu bolovanis , pana la - 1,20m
- argila galbuie maronie cu alternante cenușii , pana la -3,70m
- bolovanis cu pietris in masa de argila nisipoasa.

Orizontul acvifer al zonei a fost stabilit la -3,70m. Adancimea de inghet in zona , cf. STAS este de -0,80m de la cota terenului natural.

Concluzii , mentiuni si recomandari

In urma efectuării lucrărilor de prospectiune geologica de suprafata si de adancime prin foraje , masuratori ai indicilor hidrogeologici se fac urmatoarele recomandari :

- perimetrul ce constituie obiectul prezentului studiu geotehnic corespunde amplasarii obiectului proiectat.
- adancimea de fundare si latimea fundatiilor se vor alege in asa fel incat $P_{ef} < P_{conv}$. Se recomanda fundarea la adancimea de minim -1,50m pe formatiunea de argila , sau la adancimea de minim -4,00m pe formatiunea de bolovanis cu urmarirea aparitiei acestora pe toata sapatura pentru fundatii , (respectandu-se in felul acesta si prevederile STAS 6059-1977 privind adancimea de inghet) si pentru care s-a calculat o presiune conventionala $P_{conv.} = 350Pa$, in conformitate cu prevederile STAS 3300/2-1985 , anexa B. Se va evita fundarea pe formatiuni diferite , deoarece acestea suporta tasari diferite.
- se vor prevedea centuri armate in sistemul de fundatii atat la partea superioara cat si la partea inferioara.
- in jurul constructiei se vor prevedea drenuri pentru colectarea apelor din precipitarii cu dirijarea lor in afara amplasamentului pentru a nu patrunde in terenul de fundare.

2.6. Echiparea tehnico - edilitara

In prezent , in zona exista , retea de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaz, apa potabila si canalizare menajera.

Celelalte utilitati lipsesc la nivel urbanistic.

2.6.1. - Alimentarea cu apa

In zona studiata se afla o conducta cu Dn 100 mm – otel ce alimenteaza cu apa frontul de cladiri la strada Motorului , cat si blocurile de locuinte in partea vestica a zonei studiate

2.6.2. - Canalizare - menajera.

In aceasta zona , exista retea de canalizare menajera . Starea fizica a acestei canalizari este satisfacatoare, caminele de vizitare sunt in conditie buna , insa tuburile de canalizare sunt in parte colmatate.

Zona studiata poate fi racordata la aceasta retea de canalizare menajera, aceasta fiind suplimentata corespunzator.

2.6.3. - Alimentarea cu gaze naturale

În aceasta zona, prin construirea de locuințe si spații comerciale, se vor constitui noi consumatori de gaze naturale care vor fi racordate la rețeaua de distribuție existentă pe strada Motorului . Conducta de alimentare cu gaze naturale presiune redusă suportă noi bransamente aferente construcțiilor proiectate în zona studiată.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrică

În momentul de față zona este străbătută de două rețele electrice, atât aeriană cât și subterană , de 0.6 KV fiecare , pozate la frontul str. Motorului care asigură alimentarea cu energie electrică noul obiectiv.

2.7. Probleme de mediu

Obiectivul PUZ fiind construirea unui bloc de locuințe cu regim de înălțime de P+4E+M , parțial cu spații comerciale la parter , și parcaje subterane , cadrul natural va fi tratat în legătură cu necesitățile de spațiu verde. Realizarea obiectivului propus prin P.U.Z. nu prezintă riscuri naturale sau antropice; zona nu prezintă valori de patrimoniu.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu creează servituti limitrofe.

2.8. Opțiuni ale populației

Strategia de dezvoltare locală include extinderea și modernizarea sectorului aferent construirii de noi cartiere și a celor în curs de construire, extinderea echipării tehnico-edilitare și a rețelei stradale , având în vedere creșterea tot mai mare a cererii de locuințe

Strategia elaboratorului privind solicitările beneficiarului are în vedere dezvoltarea unei zone rezidențiale, cu spații comerciale la parter (parțial) , cu parcuri subterane în regim de proprietate privată.

Investiția este motivată de amplasarea zonei în vecinătatea unor blocuri de locuit P+4 și de existența unor utilități tehnico – edilitare , iar realizarea acesteia va contribui la asanarea zonei introducând acest spațiu în cadrul urbanismului modern.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor .

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. este obligatorie în vederea desființării unor construcții existente și construirii blocului de locuințe proiectat și spațiilor afectate circulației carosabile și pietonale.

3.2. Prevederi ale P.U.Z.

Operațiunea de construire a blocului de locuit și extinderea echipării tehnico-edilitare inițiată de beneficiar se înscrie în prevederile P.U.G. municipiul Baia Mare prin relocarea funcțională a zonei care este activitatea productivă și de depozitare , comercială și de transporturi legate de accesul pe calea ferată , instituții publice și servicii. Ca funcțiuni complementare sunt admise locuire, instituții nepoluante , spații verzi amenajate , accese carosabile și pietonale și rețele tehnico-edilitare aferente.

Proiectantul a ținut cont de regimul de înălțime admis, încercând să armonizeze traseele aferente circulațiilor, precum și legătura acestora cu strazile Motorului și Depozitelor

De asemenea s-a ținut cont de configurația terenului , de zonele ce pot fi afectate de riscuri naturale, precum și de concluziile studiului geotehnic.

Blocul de locuințe propus pe strada MOTORULUI nr.17 cu un număr de 57 apartamente și 60 locuri de parcare subterană , cu regim de înălțime P+4E+M este dezvoltat pe construcțiile existente , prin extinderea constructivă a lor , cele adiacente strazii Motorului și peste cele perpendiculare pe strada Motorului . Blocul de locuit este amplasat în limita de proprietate după cum urmează :

- la nord se menține alinierea construcțiilor existente , aceasta fiind la limita de proprietate adiacent trotuarului strazii Motorului.

- la sud construcția propusă este situată la 2,00m în medie față de limita de proprietate

Având ca vecinătate o platformă betonată de parcare.

- la est se mentine alinierea constructiilor existente respectiv la 2,00m fata de limita de proprietate avand ca vecinatate un teren viran apartinand C.N.M./P.N/ REMIN S.A.

- la vest cladirea este amplasata in medie la 3,50m fata de limita de proprietate limitrofa cu trotuarul in latime de 3,50m apartinand strazii Depozitelor care are o latime de 9,15m.

In solutia constructiva propusa accesele auto la spatiile de parcare subterana sunt rezolvate prin construirea a doua rampe , din care una paralela cu strada Depozitelor si cealalta perpendiculara pe strada Depozitelor , iar accesele pietonale sunt rezolvate prin alei din trotuarul strazii Depozietlor.

In curtea interioara a blocului este prevazut un spatiu de joaca si relaxare in solutie constructiva ecologica,

3.3. Valorificarea cadrului natural

Conformarea generală a zonei este gândită în așa fel încât valorificarea cadrului natural să fie maximă .

Solutia propusa urmareste sa realizeze in conditii urbanistice de eficienta economica obiectul solicitat de beneficiar , sa rezolve accesul carosabil si pietonal necesar.

Regimul e inaltime a noii constructii va fi P+4E+M cu parcare subterane , incadrandu-se astfel in ansamblul urbanistic in care este amplasata.

Se va respecta alinierea constructiei existente a magazinului de prezentare care se va pastra si se va supaetaja integrandu-se in constructia blocului de locuinte solicitat de beneficiar.

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica au fost in principal urmatoarele :

- asigurarea amplasamentului blocului de locuinte de dimensiunea solicitata de beneficiar.(regim de inaltime P+4E+M si parcare subterane – 57 apartamente)
- amenajarea unor spatii comerciale la parterul aripii dinspre str. Motorului
- amenajarea unui loc de joaca pentru copii
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale
- realizarea de spatii pentru parcare autoturisme in supteran (60 locuri)
- realizarea utilitatilor tehnico edilitare la nivel urbanistic
- asigurarea unui raport optim intre procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) in scopul obtinerii in conditii de eficienta economica a unei suprafete plantate cat mai mari.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației se va face prin realizarea a doua rampe de acces in parcare subterana si relationarea la caile de acces existente si anume: str. Depozitelor , in partea de sud a zonei

Locurile de parcare amplasate in subteranul blocului asigura un numar de aproximativ 60 parcari corespunzand solicitarilor beneficiarului.

Circulatia pietonala si accesul in locuinte cat si la spatiul comercial va fi organizata prin amenajarea unor trotuare de 1, 50m latime in cutrea interioara a blocului.

Sistemul modernizat pentru trotuare va fi alcatuit , din 10 cm dale ecologice pe 5 cm nisip.

Circulatia in zona are un trafic mediu constand din autoturisme proprietate personala si a celor de utilitare pentru transportul industrial si al gunoiului.

Se va asigura acces carosabil asfaltat in proprietati si la punctual goapodaresc

Pentru proiectarea sistemului rutier propus pentru accesele carosabile si parcaje se vor respecta STAS – urile si normativele în vigoare: STAS 10144/1-5/91, 1948/87, 1139-87, 6400-84, SR 183-1-1995, 863/1-85 etc.

Respectarea acestor normative în proiectare elimină orice risc la elaborarea proiectului de execuție circulației carosabile.

3.5. Zonificarea functionala

In cadrul zonei studiate este propusa construirea unui bloc de locuinte cu regim de inaltime de P+4E+M , avand 57 apartamente , cu spatii comerciale la parter in aripa de vest (spre strada Motorului) un spatiu verde amenajat , accese pietonale si 60 locuri de parcare subterana , accesul la acestea facandu-se prin doua rampe din str. Depozitelor. Deasemenea sunt prevazute bransamente la retelele tehnico edilitare existente in zona pentru alimentarea cu apa , gaze naturale , energie electrica , telecomunicatii si racord la canalizarea urbana.

Zona aflandu-se, din punct de vedere al regimului economic in subzona A2B2 , functiunile actuale ale zonei sunt activitatile productive si de depozitare , comerciala si de transporturi legate de accesul pe calea ferata , institutii publice si servicii. Ca functiuni complementare sunt admise locuire, IMM nepoluante , spatii verzi amenajate , accese carosabile si pietonale si retele tehnico-edilitare aferente , interventia propusa este cea de construire a functiunilor enumerate mai sus, inlocuind cladirile dezafectate, platformele de beton si spatiul verde neamenajate ce apartin de activitatea ce se desfasura acolo.

Pe terenul studiat se prevad zone functionale si anume:

- zona rezidentiala , comert si servicii – bloc de locuinte cu parter partial comercial
- zona functiunilor destinata circulatiilor carosabile si pietonale
- zona destinata spatiilor verzi plantate , loc de joaca

Construcția propusa vor avea un aspect arhitectural si dotări corespunzatoare.

Elaborarea P.U.Z. a necesitat analiza lucrarilor de sistematizare verticala convenabila pe o configuratie topografica caracterizata printr-o cvasiorizontalitate a terenului.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala s –a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale pentru viitoarea constructie corelate cu cotele terenului existent, respectiv cota ± 0.00 a cladirii este stabilita la +1,55m fata de cota terenului natural , avand la cornisa cota de +13,70m Pentru parcarile subterane s-a prevazut cota de -2,65 fata de cota ± 0.00 a cladirii , respectiv 1,10m fata de cota terenului natural.

- asigurarea unor sectiuni verticale a axei de circilatie carosabila
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata (pluviale) dinspre bloc spre recipientii stadali legati la canalizarea orasului.

- reducerea la minimum a terasamentelor

Modul de dispunere in plan a constructiei respecta principiile urbanistice specifice unei zone rezidentiale cu alinierea corespunzatoare relatiei cu cladirile existente adiacente. Deasemenea s-s respectat distanta minima de 2,00m a constructiei fata de limita de proprietate limitrofa cu vecinii.

cul de locuit este amplasat in limita de proprietate dupa cum urmeaza :

- la nord se mentine alinierea constructiilor existente , aceasta fiind la limita de proprietate adiacent trotuarului strazii Motorului.

- la sud consstructia propusa este situata la 2,00m in medie fata de limita de priprietate

Avand ca vecinatate o platforma betonata de parcare.

- la est se mentine alinierea constructiilor existente respectiv la 2,00m fata de limita de proprietate avand ca vecinatate un teren viran apartinand C.N.M./P.N/ REMIN S.A.

- la vest cladirea este amplasata in medie la 3,50m fata de limita de proprietate limitrofa cu trotuarul in latime de 3,50m apartinand strazii Depozitelor care are o latime de 9,15m.

In solutia constractiva propusa accesele auto la spatiile de parcare subterana sunt rzolvate prin construirea a doua rampe , din care una paralela cu strada Depozirelor si cealalta perpendiculara pe strada Depozitelor , iar acelele pietonale sunt rezolvate prin alei din trotuarul strazii Depozietlor.

In curtea interioara a blocului este prevazut un spatiu de joaca si relaxare in sultie constructiva ecologica,

Alaturi de criteriul compozitional , la adoptarea solutiei prezentate s-a mai avut in vedere respectarea regimului de inaltime a zonei de locuit si industriale de P+5E , drept care constructia proiectata este P+4E+M si parcare subterane avand la cornisa inaltimea la cornisa de 15.,20m

Finisajele exterioare vor tine cont de ambientul arhitectural realizat de cladirile din zona si se vor armoniza cu acesta , fiind facute cu vopsele lavabile de cea mai buna calitate

Bilant teritorial

Zone Functionale	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	%	Suprafata(mp)	%
ZONA STUDIATA din care :	1504,00	100,00	1504,00	100,00
CONSTRUCTII	543,90	53,24	975,20	64,84
PLATFORMA BETONATA	800,80	53,24	-	-
RAMPA CAROSABILA	-	-	45,50	3,03
TROTUARE	-	-	171,50	11,40
ZONE VERZI	159,30	10,60	311,80	20,73
TEREN NEAMENAJAT	-	-	-	-

3.6. Modul de utilizare a terenului

Se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) , raportand suprafata ocupata la sol a cladirii si respectiv , suprafata desfasurata a acesteia la suprafata terenului aferent.

Indici recomandati pentru a obtine o ocupare optima a terenului in functie de destinatia cladirii si a regimului de inaltime sunt urmatoarii :

- $P.O.T. = A_c \times 100 / S_t = \max. 70\%$
- $C.U.T. = A_d / S_t = \max. 5,00$

Unde :	- Suprafata ocupata la sol	$Ac_{existentă} = 643,90\text{mp}$	$Ac_{proiectata} = 975,20\text{mp}$
	- Suprafata construita desfasurata	$AD_{existentă} = 1287,80\text{mp}$	$AD_{proiectata} = 7237,65\text{mp}$
	- Suprafata terenului aferent	$St = 1504,00\text{mp}$	
	P.O.T. existent = 24,00%	P.O.T. propus = 64,84%	
	C.U.T. existent = 0,48	C.U.T. propus = 4,81	

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa si canalizarea

In prezent pe strada Motorului , la nord de amplasamentul studiat exista retea publica de alimentare cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa si canalizarea menajera se vor realiza in urma unor proiecte de bransamente de specialitate pentru recordarea la conductele publice stradale

$Q_{zi\ med} = (N_i \times q_{si})\text{ mc/zi}$; N_i - numar de locatari
 q_{si} -debitul specific, cantitate medie necesara unui consumator intr-o zi

$$= 1050 \times 150 = 157500\text{ l/zi} = 157.50\text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi}\text{ mc/zi} ; \quad K_{zi} = 1.20\text{ conform SR 1343/1/95}$$

$$= 157.5 \times 1.2 = 189\text{ mc/zi}$$

$$Q_o\ max = Q_{zi\ max} \times K_o ; \quad K_o = 1.15\text{ conform SR 1343/1/95}$$

$$= 189 \times 1.15 = 217.35\text{ mc/zi}$$

Debitele de apa uzata menajera, pentru zona studiata, sunt:

$$Q_u = 0.8 \times Q_s\text{ (mc/zi...mc/h)}$$

$$Q_{s\ zi\ med} = K_s \times K_p \times Q_{zi\ med}\text{ (mc/zi)} ; \quad K_s = 1.08 ; K_p = 1.1$$

$$= 1.08 \times 1.1 \times 157.5 = 187.11\text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\ zi\ max} = K_{zi} \times Q_{s\ zi\ med} = 224.53\text{mc/zi}$$

$$Q_{s\ o\ max} = 9.35\text{ mc/h}$$

$$Q_{u\ zi\ med} = 0.8 \times Q_{s\ zi\ med} = 149.68\text{ mc/zi}$$

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista energie electrica si telecomunicatii. Pe strada Motorului si Depozitelor sunt stalpi electici la care se pot racorda constructiile ce se vor construi in viitor pe baza unor proiecte de bransamente de specialitate.

Incalzirea

Alimentarea cu gaze naturale se va face in baza unui proiect de bransament la reseaua de distributie existenta pe strada Motorului .

Incalzirea va fi asigurata de minicentrale termice murale ecologoce care se vor instala in baza unui proiect de instalatie de utilizare .

3.8. Protectia mediului

Zona studiata este ferita de surse considerabile de poluare; se urmareste diminuarea pana la eliminare a acestora prin acordarea atentiei sporite amenajarilor spatiilor verzi .

Pentru asigurarea stabilitatii terenului spatiile aferente blocului vor fi partial plantate cu arbori si pomi care vor trage apa din teren.

Toti proprietarii apartamentelor vor beneficia de serviciile Societatii Comerciale DRUSAL S.A. pentru colectarea si depozitarea deseurilor in conditiile cele mai bune

Scimbarea folosintei actuale a terenului trebuie sa asigure masuri urbanistice si constructive pentru imbunatatirea factorilor de mediu:

- masuri de sistematizare verticala a terenului pentru scurgerea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe strazi si trotuare catre reseaua de canalizare propusa prin guri de scurgere (recipienti) existenti;
- masuri de etanseizare a instaslatiilor, bransamentelor si a retelelor pentru eliminarea pierderilor de apa potabila si ape uzate menajere din conductele care se vor extinde in zona;
- masuri pentru asigurarea stabilitatii terenului prin plantarea de arbori care consuma apa din teren si imbunatatesc paramentrii geotehnici ai stratelor;
- masuri pentru reducerea poluarii aerului prin utilizarea microcentralelor ecologice de apartament;
- masuri pentru depozitarea controlata, colectarea si transportul gunoaielor menajere prin amenajarea unui punct gospodaresc.
- asigurarea sistemelor de preepurare a apelor pluviale colectate de pe suprafata parcajelor; disnisipator, separator de produse petroliere.

3.9. Obiective de utilitate publica

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile-terenuri+constructii din zona ca fiind proprietate privata.

Pentru realizarea obiectivului propus in zona studiata nu se evidentiaza nici o circulatie a terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Studiul urbanistic P.U.Z. respecta prevederile P.U.G. municipiul Baia Mare pentru zona studiata si recomandarilor specificate in certificatul de urbanism

Prin relocare functionala predominanta este locuirea , locuinte de tip urban, regim inaltime maxim P+4E+M , zona de circulatie aferenta locuirii .

In zona studiata s-au prevazut:

- zona de locuire , comert si servicii – bloc de locuinte cu parter partial comercial (57 apartamente)
- zona functiunilor destinata circulatiilor pietonale si parcare subterane (60 locuri)
- zona destinata spatiilor verzi plantate , loc de joaca

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate.

P.U.Z. –ul nu reprezinta o faza de investitie ci **o faza premergatoare realizarii investitiei** .

Prevederile P.U.Z – ului se realizeaza etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

S-au tratat urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime , P.O.T. , C.U.T) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;
- masuri de protectie a mediului;
- reglementari specifice detaliate; permisiuni si restrictii-incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Parcela destinata construirii indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- acces direct carosabil si pietonal;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare propuse;

- asigurarea parcarii subteran blocului de locuinte

Analiza care s-a facut in prezentul studiu este una multicriteriala, in echipa pluridisciplinara , pe sectoare ce intervin in dezvoltarea zonei.

A existat o buna colaborare intre elaborator si beneficiar.

Se va acorda o maxima importanta colaborarii cu reprezentantii consiliului local pentru a permite o buna etapizare a lucrarilor (intai cele de interes general, si apoi cele de interes local).

Administratia Publica Locala, primaria Municipiului Baia Mare, prin serviciile de specialitate cu atributii de coordonare si urmarire in domeniu, va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabila a intregii zone.

Se recomanda complectarea si extinderea suprafetelor de spatii verzi propunandu-se un continuare :

- realizarea unor plantatii de aliniament de-a lungul strazii modernizate
- zone plantate in incinta : gazon, flori de sezon
- arbusti , pomi decorativi si fructiferi

Zona considerata in acest P.U.Z. corespunde pe deplin pentru construirea unui bloc de locuinte cu regim de inaltime de P+4E+M cu parcare subterane, fiind posibil racordul acestuia intr-un timp scurt la retelele tehnico-edilitare existente in zona.

Realizarea propunerilor acestui proiect va asigura conditiile optime pentru construirea unor locuinte moderne , avand tot confortul necesar.

INTOCMIT :

Arh. Marius ARDELEAN



REGULAMENT DE URBANISM

RELOCARE FUNCTIONALA , DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE – BLOC DE LOCUINTE P + 4E + M , AMENAJARI EXTERIOARE , PARCAJE , BRANSAMENTE UTILITATI

BAIA-MARE , Str MOTORULUI , nr. 17

REGULAMENTUL S-A INTOCMIT PE BAZA SI CU RESPECTAREA
REGLEMENTARILOR SI PREVEDERILOR CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE
URBANISM AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si relocarea functionala a activitatilor in zona studiata cu functiunile de locuire si servicii comerciale conform certificatului de urbanism.

2. Baza legala a elaborarii

Conform prefederilor P.U.G. si R.L.U. Baia mare .

Proprietarul terenului situat in localitatea BAIA-MARE , Str MOTORULUI, nr. 17 , S.C. A. V. R. COM SRL a obtinut certificatul de urbanism nr. 984 din 04.06.2007 eliberat de Consiliul Judetean Baia Mare pentru autorizare RELOCARE FUNCTIONALA , DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE – BLOC DE LOCUINTE P + 4E + M , AMENAJARI EXTERIOARE , PARCAJE , BRANSAMENTE UTILITATI

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica pentru zona studiata, cu functiunile A2b2 - zubzona de activitati productive de depozitare comerciala si de transporturi legate de calea ferata , care prin relocare functionala primeste functiunile de L – subzona rezidentiala, IS- subzona comerciala , SP - spatii plantate , TE - echipare edilitara aferenta.

Suprafata totala = 1504,00mp;

BAIA-MARE , Str MOTORULUI, nr. 17 , jud. Maramures

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejare a patrimoniului natural si construit

Zona are o suprafata de 1504,00mp

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat in intravilanul municipiului Baia-Mare, fiind in proprietate privata si este in prezent mobilat cu urmatoarele constructii : magazin de prezentare P+M , magazie , remiza si casa poarta P+1 .

In plan nu prezinta pante sau denivelari importante.

Terenul este situat in SUBZONA A2B2

Funcitiunile actuale ale zonei sunt activitatile productive si de depozitare , comerciala si de transporturi legate de accesul pe calea ferata , institutii publice si servicii. Ca functiuni complementare sunt admise locuire, institutii nepoluante , spatii verzi amenajate , accese carosabile si pietonale si retele tehnico-edilitare aferente.

In vecinatati exista cladiri de locuit , sedii de intreprinderi cu nivele variind de la P pana la P+4 in stare buna.

De mentionat ca in zona studiata spatiul verde este foarte redus (10,60%), in timp ce platforma betonata ocupa o mare parte din suprafata (53,24%).

Strategia de dezvoltare locala include extinderea si modernizarea sectorului aferent construirii de noi cartiere si a celor in curs de construire, extinderea echipării tehnico-edilitare si a retelei stradale. , avand in vedere cresterea tot mai mare a cererii de locuinte

Strategia elaboratorului privind solicitarile beneficiarului are in vedere dezvoltarea unei zone rezidentiale, cu spatii comerciale la parter (partial) , cu parcuri subterane in regim de proprietate privata.

Investitia este motivata de amplasarea zonei in vecinatatea unor blocuri de locuit P+4 si de existenta unor utilitati tehnico – edilitare , iar realizarea acesteia va contribui la asanarea zonei introducand acest spatiu in cadrul urbanismului modern.

5. Reguli cu privire la pastrarea sigurantei constructiilor si la apararea interesului public

- cota parterului cladirii propuse , cat si a platformelor este superioara cotei strazilor Motorului si Depozitelor

- la elaborarea solutiei de sistematizare verticala s –a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale pentru viitoarea constructie corelate cu cotele terenului existent, respectiv cota ± 0.00 a cladirii este stabilita la +1,55m fata de cota terenului natural , avand la cornisa cota de +13,70m Pentru parcarile subterane s-a prevazut cota de -2,65 fata de cota ± 0.00 a cladirii , respectiv 1,10m fata de cota terenului natural.

6. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

- blocul de locuinte propus pe strada MOTORULUI nr.17 cu un numar de 57 apartamente si 60 locuri de parcare subterana , cu regim de inaltime P+4E+M este dezvoltat pe constructiile existente , prin extinderea constructiva a lor , cele adiacente strazii Motorului si peste cele perpendiculare pe strada Motorului . Blocul de locuit este amplasat in limita de proprietate dupa cum urmeaza :

- la nord se mentine alinierea constructiilor existente , aceasta fiind la limita de proprietate adiacent trotuarului strazii Motorului.

- la sud constructia propusa este situata la 2,00m in medie fata de limita de proprietate Avand ca vecinatate o platforma betonata de parcare.

- la est se mentine alinierea constructiilor existente respectiv la 2,00m fata de limita de proprietate avand ca vecinatate un teren viran apartinand C.N.M./P.N/ REMIN S.A.

- la vest cladirea este amplasata in medie la 3,50m fata de limita de proprietate limitrofa cu trotuarul in latime de 3,50m apartinand strazii Depozitelor care are o latime de 9,15m.

In solutia constructiva propusa accesul auto la spatiile de parcare subterana sunt rezolvate prin construirea a doua rampe , din care una paralela cu strada Depozitelor si cealalta perpendiculara pe strada Depozitelor , iar accesul pietonal sunt rezolvate prin alei din trotuarul strazii Depozitelor.

In curtea interioara a blocului este prevazut un spatiu de joaca si relaxare in solutie constructiva ecologica,

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Construcția propusă se dezvoltă în cadrul limitei de proprietate care este limitrofă cu trotuarele strazilor Motorului și respectiv Depozitelor. La sud și est sunt retrageri de la aceasta cu 2,00m, iar la vest cu o medie de 3,5m. În aceste direcții nu sunt clădiri existente la o distanță mai mică de 20,00m.

La nord se menține alinierea construcțiilor existente, acestea fiind la limita de proprietate limitrof trotuarului strazii Motorului. Spre fațada nordică sunt orientate camere de locuit, drept care distanța până la blocul de locuințe P+4 existent pe strada Motorului este egală cu 19,00m, deci distanța este mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte (înălțimea la cornisa este de 15,20m).

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- construcția va fi racordată la rețelele edilitare publice. În prezent pe strada Motorului, la nord de amplasamentul studiat există rețea publică de alimentare cu apă și canalizare
- alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor realiza în urma unor proiecte de bransamente de specialitate pentru recordarea la conductele publice stradale
- în zona există energie electrică și telecomunicații. Pe strada Motorului și Depozitelor sunt stalpi electici la care se pot racorda construcțiile ce se vor construi în viitor pe baza unor proiecte de bransamente de specialitate.
- alimentarea cu gaze naturale se va face în baza unui proiect de bransament la rețeaua de distribuție existentă pe strada Motorului.
- încălzirea va fi asigurată de minicentrale termice murale ecologice care se vor instala în baza unui proiect de instalație de utilizare.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

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

Zonă studiată în prezentul P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Baia-Mare, Str. MOTORULUI, nr 17, în parcela topo nr. 2747/17/12/45, cu o suprafață, conform CF nr. 17317 de 1504,00mp, fiind în proprietate privată.

Clădirea de locuit este dispusă pe un lot propriu având acces direct din circulația publică de pe cele două strazi limitrofe Motorului și Depozitelor.

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

- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si grădini de fațada decorative reprezenta cel puțin 50% din suprafața totala a terenului liber ,

Din totalul terenului de 1504,00mp , 955,20mp sunt ocupati de constructia propusa , iar din 528,80mp ramasi liberi 311,80mp sunt ocupati de zone verzi si de relaxare si loc de joaca.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Prezentul regulament se aplica pentru zona studiata, cu functiunile A2b2 - subzona de activitati productive de depozitare comerciala si de transporturi legate de calea ferata , care prin relocare functionala primeste functiunile de **L 5** – subzona locuintelor colective medii (P+3 , 4) sau medii si inalte (P+3 - P+8 ,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Tinand cont de acestea se reglementeaza prin prezentul regulament ;

- asigurarea amplasamentului blocului de locuinte de dimensiunea solicitata de beneficiar.(regim de inaltime P+4E+M si parcare subterane – 57 apartamente)
- amenajarea unor spatii comerciale la parterul aripii dinspre str. Motorului
- amenajarea unui loc de joaca pentru copii
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale
- realizarea de spatii pentru parcare autoturisme in supteran (60 locuri)
- realizarea utilitatilor tehnico edilitare la nivel urbanistic

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuințelor: cai de acces carosabile si pietonaie private ,

parcaje , garaje , spatii plantate , locuri de joaca pentru copii , imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele condiții:
- se admite la parter partial spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , sau birouri cu activitati nepoluant
- spatiile comerciale de la parter au acces separat de cel al locatarilorsi dispun in utilizare exclusiva de o suprafata de 166,00mp.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Zon studiata in prezentul P.U.Z. este situata in intravilanul municipiului Baia-Mare , Str. MOTORULUI , nr 17 , in paecela topo nr. 2747/17/12/45 , cu o suprafata , conform CF nr. 17317 de 1504,00mp fiind in proprietate privata .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- operațiunea de construire a blocului de locuit si extinderea echipării tehnico-edilitare inițiată de beneficiar se înscrie în prevederile P.U.G. municipiul Baia Mare prin relocarea functionala a zonei care este activitatea productiva si de depozitare , comerciala si de transporturi legate de accesul pe calea ferata , institutii publice si servicii. Ca functiuni complementare sunt admise locuire, institurii nepoluante , spatii verzi amenajate , accese carosabile si pietonale si retele tehnico-edilitare aferente.

- proiectantul a ținut cont de regimul de inaltime admis, încercând să armonizeze traseele aferente circulațiilor, precum și legătura acestora cu strazile Motorului si Depozitelor

- de asemenea s-a ținut cont de configurația terenului , de zonele ce pot fi afectate de riscuri naturale, precum și de concluziile studiului geotehnic.

- blocul de locuinte propus pe strada MOTORULUI nr.17 cu un numar de 57apartamente si 60 locuri de parcare subterana , cu regim de inaltime P+4E+M este dezvoltat pe constructiile existente

, prin extinderea constructiva a lor , cele adiacente strazii Motorului si peste cele perpendiculare pe strada Motorului . Blocul de locuit este amplasat in limita de proprietate dupa cum urmeaza :

- la nord se mentine alinierea constructiilor existente , aceasta fiind la limita de proprietate adiacent trotuarului strazii Motorului.

- la sud consstructia propusa este situata la 2,00m in medie fata de limita de pripietate Avand ca vecinatate o platforma betonata de parcare.

- la est se mentine alinierea constructiilor existente respectiv la 2,00m fata de limita de proprietate avand ca vecinatate un teren viran apartinand C.N.M./P.N/ REMIN S.A.

- la vest cladirea este amplasata in medie la 3,50m fata de limita de proprietate limitrofa cu trotuarul in latime de 3,50m apartinand strazii Depozitelor care are o latime de 9,15m.

In solutia conctructiva propusa accesele auto la spatiile de parcare subterana sunt rzolvate prin construirea a doua rampe , din care una paralela cu strada Depozirelor si cealalta perpendiculara pe strada Depozitelor , iar acesele pietonale sunt rezolvate prin alei din trotuarul strazii Depozietlor.

In curtea interioara a blocului este prevazut un spatiu de joaca si relaxare in solutie constructiva ecologica,

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

Modul de dispunere in plan a constructiei respecta principiile urbanistice specifice unei zone rezidentiale cu alinierea corespunzatoare relatiei cu cladirile existente adiacente. Deasemenea s-s respectat distanta minima de 2,00m a constructiei fata de limita de proprietate limitrofa cu vecinii.

Blocul de locuit este amplasat in limita de proprietate dupa cum urmeaza :

- la nord se mentine alinierea constructiilor existente , aceasta fiind la limita de proprietate adiacent trotuarului strazii Motorului.

- la sud consstructia propusa este situata la 2,00m in medie fata de limita de pripietate Avand ca vecinatate o platforma betonata de parcare.

- la est se mentine alinierea constructiilor existente respectiv la 2,00m fata de limita de proprietate avand ca vecinatate un teren viran apartinand C.N.M./P.N/ REMIN S.A.

- la vest cladirea este amplasata in medie la 3,50m fata de limita de proprietate limitrofa cu trotuarul in latime de 3,50m apartinand strazii Depozitelor care are o latime de 9,15m.

În soluția constructivă propusă accesele auto la spațiile de parcare subterană sunt rezolvate prin construirea a două rampe, din care una paralelă cu strada Depozitelor și cealaltă perpendiculară pe strada Depozitelor, iar accesele pietonale sunt rezolvate prin alei din trotuarul străzii Depozitelor.

În curtea interioară a blocului este prevăzut un spațiu de joacă și relaxare în soluție constructivă ecologică,

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Pe zona studiată în cadrul prezentului PUZ este propusă o singură construcție care se dezvoltă în cadrul limitei de proprietate care este limitrofă cu trotuarul străzii Mororului la nord menținându-se alinierea construcțiilor existente, cu o platformă betonată de parcare la sud, la est se menține alinierea construcțiilor existente respectiv la 2,00m față de limita de proprietate având ca vecinătate un teren viran aparținând C.N.M./P.N/ REMIN S.A. și la vest clădirea este amplasată în medie la 3,50m față de limita de proprietate limitrofă cu trotuarul în lățime de 3,50m aparținând străzii Depozitelor

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- organizarea circulației se va face prin realizarea a două rampe de acces în parcare subterană și relaționarea la caile de acces existente și anume: str. Depozitelor, în partea de sud a zonei

- locurile de parcare amplasate în subteranul blocului asigură un număr de aproximativ 60 parcuri corespunzând solicitărilor beneficiarului.

- circulația pietonală și accesul în locuințe cât și la spațiul comercial va fi organizată prin amenajarea unor trotuare de 1,50m lățime în curtea interioară a blocului.

- sistemul modernizat pentru trotuare va fi alcătuit, din 10 cm dale ecologice pe 5 cm nisip.

- circulația în zona are un trafic mediu constând din autoturisme proprietate personală și a celor de utilitate pentru transportul industrial și al gunoierului.

- se asigură acces carosabil asfaltat în proprietate și la punctul de opodare

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în spațiul de parcare subterană cu o capacitate de aproximativ 60 locuri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- constructia propusa se dezvolta in cadrul limitei de proprietate care este limitrofa cu trotuarele strazilor Mororului si respectiv Depozitelor . La sud si est sunt retrageri de la aceasta cu 2,00m , iar la vest cu o medie de 3,5m. In aceste directii nu sunt cladiri existente la o distanta mai mica de 20,00m.

- la nord se mentine alinierea constructiilor existente , acestea fiind la limita de proprietate limitrof trotuarului strazii Motorului.. Spre fațada nordica sunt orientate camere de locuit , drept care distanta pana la blocul de locuinte P+4 existent pe strada Motorului este egala cu 19,00m , deci distanta este mai mare decat inaltimea cladirii celei mai inalte (inaltimea la cornisa este de 15,20m).

ARTICOLUL 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- blocul de locuinte propus respecta condiția integrării in particularitățile zonei si armonizării cu vecinătățile imediate ;

- volumetria noii clădiri ca si modul de realizare a fațadelor se incadreaza in ansamblul urbanistic existent in zona contribuind la imbunatatirea aspectului si la salubritatea zonei. La fatadizare se vor folosi materiale moderne , ecologice , rezistente la coroziunea provocata de timp si intemperii .

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- construcția va fi racordata la rețelele edilitare publice. In prezent pe strada Motorului , la nord de amplasamentul studiat exista retea publica de alimentare cu apa si canalizare

- alimentarea cu apa si canalizarea menajera se vor realiza in urma unor proiecte de bransamente de specialitate pentru recordarea la conductele publice stradale

- in zona exista energie electrica si telecomunicatii. Pe strada Motorului si Depozitelor sunt stalpi electici la care se pot racorda constructiile ce se vor construi in viitor pe baza unor proiecte de bransamente de specialitate.

- alimentarea cu gaze naturale se va face in baza unui proiect de bransament la rețeaua de distributie existenta pe strada Motorului .

- incalzirea va fi asigurata de minicentrale termice murale ecologice care se vor instala in baza unui proiect de instalatie de utilizare .

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si grădini de fațada decorative reprezenta cel puțin 50% din suprafața totala a terenului liber ,

Din totalul terenului de 1504,00mp , 955,20mp sunt ocupati de constructia propusa , iar din 528,80mp ramasi liberi 311,80mp sunt ocupati de zone verzi si de relaxare si loc de joaca.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- limita de proprietate este delimitata la est , vest si sud de in gard viu format din arbusti decorativi rezistenti la schimbarile de temperatura , iar la nord cladirea propusa este situata la frontul trotuarului strazii Motorului pastrand aliniamentul cladirilor existente.

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 5,00

CONCLUZII

In zona studiata s-au prevazut:

- zona de locuire , comert si servicii – 1 bloc de locuinte cu parter partial comercial (**57 apartamente** cu un numar estimat de **120 locuitori**)

- zona functiunilor destinata circulatiilor pietonale si **parcari subterane (60 locuri)**

- zona destinata spatiilor verzi plantate , loc de joaca

P.O.T. existent = 24,00%

P.O.T. propus = 64,84%

C.U.T. existent = 0,48

C.U.T. propus = 4,81

Bilant teritorial

Zone Functionale	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	%	Suprafata(mp)	%
ZONA STUDIATA din care :	1504,00	100,00	1504,00	100,00
CONSTRUCTII	543,90	53,24	975,20	64,84
PLATFORMA BETONATA	800,80	53,24	-	-
RAMPA CAROSABILA	-	-	45,50	3,03
TROTUARE	-	-	171,50	11,40
ZONE VERZI	159,30	10,60	311,80	20,73
TEREN NEAMENAJAT	-	-	-	-

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL , APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. , DEPARTAMENTUL PEMTRU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI .

REGULAMENTUL DE URBANISM DIN P.U.G. NORME

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si relocarea functionala a activitatilor in zona studiata cu functiunile de locuire si servicii comerciale.

2. Baza legala a elaborarii

Conform prefederilor P.U.G. si R.L.U. Baia mare .

Proprietarul terenului situat in localitatea BAIA-MARE , Str MOTORULUI, nr. 17 , S.C. A. V. R. COM SRL a obtinut certificatul de urbanism nr. 984 din 04.06.2007 eliberat de Consiliul Judetean Baia Mare pentru autorizare RELOCARE FUNCTIONALA , DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE – BLOC DE LOCUINTE P + 4E + M , AMENAJARI EXTERIOARE , PARCAJE , BRANSAMENTE UTILITATI

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica pentru zona studiata, cu functiunile A2b2 - subzona de activitati productive de depozitare comerciala si de transporturi legate de calea ferata , care prin relocare functionala primeste functiunile de L – subzona rezidentiala, IS- subzona comerciala , SP - spatii plantate , TE - echipare edilitara aferenta.

Suprafata totala = 1504,00mp;

BAIA-MARE , Str MOTORULUI, nr. 17 , jud. Maramures

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejare a patrimoniului natural si construit

- se interzice conversia locuințelor existente din cladirile colective in alte funcțiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2;

- se interzice utilizarea spatiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activități de natura sa incomodeze locuintele;

- se interzic următoarele lucrari :

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau

toxice ;

- autobaze

- statii de întreținere auto;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate

5. Reguli cu privire la pastrarea siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- cota parterului cladirilor, cat si a platformelor va fi superioara cotei drumurilor

6. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

- se va respecta situatia din zona protejata in cazul existentei retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri fiind egala cu diferența dintre inaltimea la

cornise a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament , sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornise a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,00 metri.

- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele strazilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,00 metri:

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 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.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- conform PUZ cu următoarele condiționări:
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

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

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private ;
- se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime ;
- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelorului

existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îi vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

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

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Prezentul regulament se aplică pentru zona studiată, cu funcțiunile A2b2 - subzona de activități productive de depozitare comercială și de transporturi legate de calea ferată, care prin relocare funcțională primește funcțiunile de L 5 – subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 - P+8, 10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere ;

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp.;

- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite , alimentatie publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

- se interzic următoarele lucrări :

- activități productive;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en gros sau mic-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;

- autobaze

- statii de întreținere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate ;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice realizarea cladirilor colective inalte de locuințe in zona protejata.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- conform PUZ
- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigura din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de înălțime;
- in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelerului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si ii vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- se va respecta situatia din zona protejata in cazul existentei retragerilor de la aliniament retragerea noilor clădiri fiind egala cu diferența dintre inaltimea la cornise a cladirii si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,00m ;
- in cazul in care in zona protejata cladirile sunt dispuse pe aliniament in front continuu noile cladiri se pot dispune pe aliniamente daca inaltimea acestora nu

depaseste distanta dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu diferența dintre inaltimea la cornise a cladirii si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,00m

- în cazul situarii în intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.

- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,00m :

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

- conform PUZ cu urmatoarele conditionări pentru zonele de extindere:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel puțin egala cu jumătate din inaltimea la cornise a clădirii măsurata în punctul cel mai înalt fata de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealaltă limita laterala cu o distanta cel puțin egala cu jumătate din inaltimea la cornise a clădirii măsurata în punctul cel mai înalt fata de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,00m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel puțin egala cu inaltimea, clădirii dar nu mai puțin de 5,00m.

- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,00 metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă exista pe o limita un calcan iar fata de cealaltă limita clădirea învecinata este retrasa, noua clădire se alipește de calcanul existent si se retrage de cealaltă limita la o distanta cel puțin egala cu jumătate din inaltimea la cornise a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel puțin egala cu jumătate din inaltimea la cornise a clădirii măsurata în punctul cel mai înalt fata de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanta se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,00m în cazul în care pe fațadele laterale ale

clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la comisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- conform PUZ cu următoarele condiționări:
- 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 dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- conform PUZ și normelor în vigoare
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform PUZ cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,00m
- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+ 4 niveluri.
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100 metri** ;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate ;

-volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.20 m. și minim 1.80 m. din care soclu opac de circa 0.30 m. partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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 = 1,9

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL , APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. , DEPARTAMENTUL PEMTRU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI .

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

A 2- ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII

A 2a - Subzona unitatilor predominant industriale

A 2b -Subzona unitatilor industriale si de servicii

A 2b1 - Activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere

A 2b2 - Activitati productive, de depozitare comerciala si de transporturi legate de accesul pe cale ferata

A 2c - Activitati tertiare pentru zona industriala

A 3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii

A 4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate

A 5 - Parc de activitati

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ conformare zona)

A1a - Activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale mari,

-distributia si depozitarea bunurilor si materialelor,

-cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren.

A1b – Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi

A 2a - Activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, cercetarea care necesita suprafete mari de teren.

A 2b - Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren.

A 2c - Activitati tertiare pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - in S max de 3000 mp Adc (1500 mp S vanzare), per amplasament individual, care necesita suprafete mari de teren.

A 3 - Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care nu necesita suprafete mari de teren

A 4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, pentru care se recomandă relocalizarea sau conversia spre activități nepoluante și/sau servicii compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.

A 5 - Parc de activitati , pentru care se va întocmi PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Conform PUZ
- Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Conform PUZ
 - In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.
- A1, A2, A3** - Se interzice amplasarea locuintelor
- A4** - Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate la punctul Art.2

ARTICOLUL 3a - CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A sunt permise in mod exceptional urmatoarele:

Spital

Cabinete medicale

Spatii incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

A1, A2, A3, A4

- Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator.
- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **40,0** metri in toate UTR din zona A si o suprafata minima de **3000** mp. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.

Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.) In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de **2** ani de la data aprobarii prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A1, A2, A3, A4

- Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de :

10,0 metri pe strazile de categ. a II-a

6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a

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

A1, A2, A3, A4 - In cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.

Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6.0 metri** fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.

- In toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0 metri**.

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

A1, A2, A3, A4 - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0 metri**.

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

A1, A2, A3, A4- Conform PUZ

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim **4.0 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele

A1, A2, A3, A5 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele în parcele; din strazile de categoria I și II vor fi la minimum **40 m** distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1, A2, A3, A4 - Conform PUZ

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.
- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Conform PUZ

A1, A2 - Se vor respecta inaltimi maxime ale cladirilor de 20,0 metri

A3 - Se vor respecta inaltimi maxime ale cladirilor de 9,0 metri

A4 - Inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in unitatile de referinta inconjuratoare

- Inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente
- In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A1, A2, A3, A4 - Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A1, A2, A3, A4- Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A1, A2, A3, A4- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

A1, A2, A3, A4 - Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

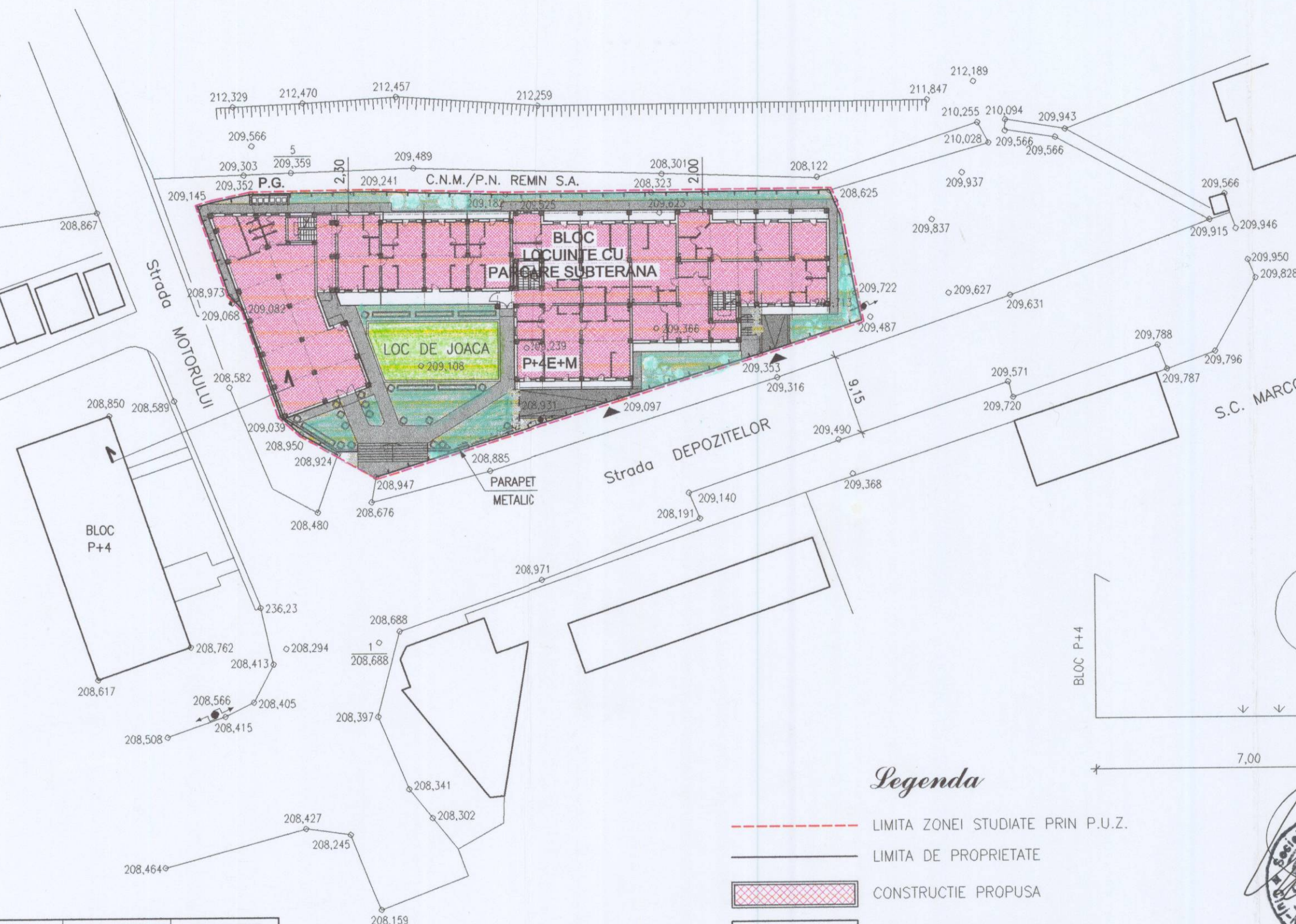
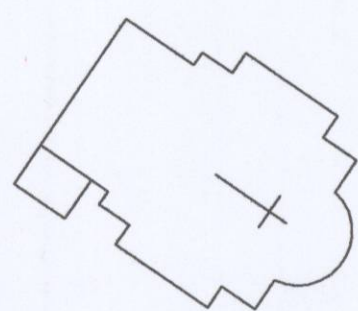
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Conform PUZ, dar nu peste **50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1, A2 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca **10mc/mp** teren

A3, A4, A5 - Se recomanda ca in acest coeficient sa nu depaseasca **4,5 mc/ mp** teren



BILANT TERITORIAL

	FOLOSINTA TERENULUI	EXISTENT		PROIECTAT	
		mp	%	mp	%
1	ZONA STUDIATA din care :	1504,00	100,00	1504,00	100,00
	- CONSTRUCTII	543,90	36,16	975,20	64,84
	- PLATFORMA BETONATA	800,80	53,24	-	-
	- RAMPA CAROSABILA	-	-	45,50	3,03
	- TROTUARE	-	-	171,50	11,40
	- ZONE VERZI	159,30	10,60	311,80	20,73
1.2	TEREN NEAMENAJAT	-	-	-	-

S.C. = 975,20mp
S.D. = 7237,65mp
S.T. = 1504,00mp
P.O.T. = 64,84%
C.U.T. = 4,81

BLOC LOCUINTE P+4E+M - 57 APARTAMENTE
PARCARE SUBTERANA - 60 LOCURI

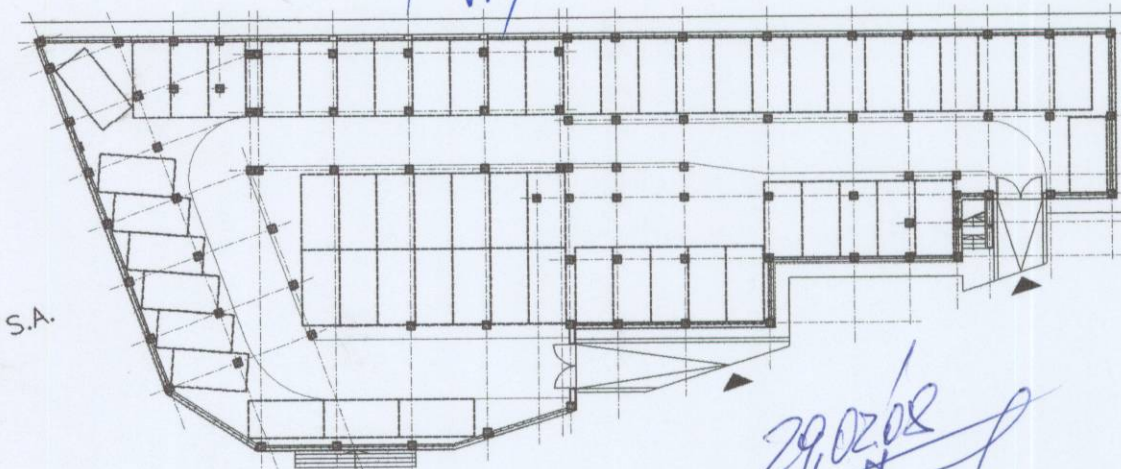
Legenda

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTIE PROPUASA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- RAMPA ACCES PARCARE SUBTERANA
- ZONE VERZI
- CIRCULATIE PIETONALA , TROTUARE
- ACCES AUTO IN INCINTA



s.c. OMIDA s.r.l. CLUJ NAPOCA, Str. GOVORA, Nr. 20 J12/2590402/2003		BENEFICIAR : S.C. "A.V.R.COM" S.R.L. Str. OITUZ, Nr. 3, Ap. 36, BAIA MARE RELOCARE FUNCTIONALA, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE - BLOC LOCUINTE P+4E+M AMENAJARI EXTERIOARE, BRANSAMENTE UTILITATI Str. MOTORULUI, nr. 17, BAIA MARE	PR. NR. 13/2007 FAZA : P.U.Z. PL. NR. 3/1.
PROIECTAT	arh. M. ARDELEAN	SEM. NR.	SCARA 1:500
DESENAT	st. arh. DRAGOS TONEA	DATA	2007
VERIFICAT	ing. D. SOFRONIE		
		REGLEMENTARI ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE	

PARCARI SUBTERANE - 60 locuri
SC. 1:500



PROFIL TRANSVERSAL STR. MOTORULUI
sc. 1 : 100