



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.baiamarecity.ro, e-mail: primbm@baiamarecity.ro



HOTĂRÂREA NR.35/2009

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul“ COMPLEX ȘI PAVILION ORGANIZARE EVENIMENTE P+2E ” pe str. Dura Baia Mare , beneficiar MAJOROȘ ANDREI CSABA , conform proiectului nr. 165 / 2006 , întocmit de SC MYNTHOS SRL.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară, joi 29 ianuarie 2009

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare
- raportul de specialitate nr.7/2009 întocmit de Direcția Tehnică, serviciul S.U.C.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul“ COMPLEX ȘI PAVILION ORGANIZARE EVENIMENTE P+2E ” pe str. Dura Baia Mare , beneficiar MAJOROȘ ANDREI CSABA , conform proiectului nr. 165 / 2006 , întocmit de SC MYNTHOS SRL.

Având în vedere :

- solicitarea d-lui MAJOROS ANDREI CSABA , înregistrată cu nr. 7573 / 2008.
- raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Baia Mare

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

Ținând cont de prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională

- avizul secretarului municipiului

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, completată și modificată

HOTĂRĂȘTE:

ART.1 Se aprobă Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul“ COMPLEX ȘI PAVILION ORGANIZARE EVENIMENTE P+2E ” pe str. Dura Baia Mare , beneficiar MAJOROȘ ANDREI CSABA , conform proiectului nr. 165 / 2006 , întocmit de SC MYNTHOS SRL.

ART. 2 S.U.C.A.T. va răspunde de includerea PUZ mai sus aprobat în PUG al Municipiului Baia Mare. **ART.3** Valabilitatea PUZ-ului este de 5 ani

ART. 4 Prezenta hotărâre se comunică la :

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Direcția tehnică
- Instituția Prefectului- Județul Maramureș
- Biroul Pregătire și Elaborare Documente
- Beneficiar

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GRĂDINARU GHEORGHE**

**CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD**

<i>Total consilieri</i>	<i>22</i>
<i>Prezenți</i>	<i>20</i>
<i>Pentru</i>	<i>20</i>
<i>Impotrivă</i>	<i>-</i>
<i>Abțineri</i>	<i>-</i>

FOAIE DE TITLU

PROIECT NR.: **165 - 2006**

FAZA: **P.U.Z.**

TITLU: **COMPLEX și PAVILION ORGANIZARE
EVENIMENTE, BAIA MARE**

ADRESA: **BAIA MARE, str. Subdura
Județul Maramureș**

BENEFICIAR: **MAJOROS ANDREI CSABA**

PROIECTAT: **s.c. „MYNTHOS - İMPEX” s.r.l.
BAIA MARE, b-dul Unirii, bl. 3/34
Telefon: 0262- 212684, 0262-218588
Tel.mobil: 0744-331707, 0744-331706
e-mail:mynthos2005@yahoo.com și
mynthos@rdslink.ro**

SEF PROIECT: **arh. DANKU ARPAD.....**

ÎNTOCMIT: **arh. KALAMAR SOMA.....**

Baia Mare, martie, 2008

B O R D E R O U

A. PİESE SCRİSE:

1. Foaie de titlu
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism nr. 859 din 29.05.2006
4. Contract de vânzare-cumpărare
5. Fisă tehnică – Acord Unic - Aviz ELECTRICA
6. Fisă tehnică – Acord Unic - Aviz VITAL
7. Fisă tehnică – Acord Unic - Aviz EON-GAZ
8. Fisă tehnică – Acord Unic - Aviz ROMTELECOM
9. Fisă tehnică – Acord Unic - Aviz SANITAR
10. Aviz SANITAR
11. Decizia nr. 6 din 21.01.2008 - Aviz de MEDIU
12. Fisă tehnică – Acord Unic - Aviz P.S.Î.
13. Fisă tehnică – Acord Unic - Aviz APĂRARE CIVILĂ
14. Memoriu general – P.U.Z.

B. PİESE DESENATE:

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| A.1. Plan ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | Sc. 1 : 5.000 |
| PLAN de SITUATIE pe SUPORT CADASTRAL | Sc. 1 : 500 |
| A.2. PLAN de SITUATIE | Sc. 1 : 500 |
| A.3. SITUATIA EXISTENTĂ | Sc. 1 : 500 |
| A.4. CIRCULAȚIA TERENURILOR | Sc. 1 : 500 |
| A.5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE | Sc. 1 : 500 |
| A.6. REGLEMENTĂRI EDILITARE | Sc. 1 : 500 |

Baia Mare, martie, 2008

Întocmit:
t.arh. CHIVER Nina

MEMORIU GENERAL **- PLAN URBANISTIC ZONAL -**

I. ȦNTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

PROIECT NR.: **165 - 2006**

FAZA: **P.U.Z.**

TITLU: **COMPLEX și PAVILION ORGANIZARE
EVENIMENTE, P+2E, BAIA MARE**

ADRESA: **BAIA MARE, str. Subdura
Județul Maramureș**

BENEFICIAR: **MAJOROS ANDREI CSABA**

PROIECTAT: **s.c. „MYNTHOS - İMPEX” s.r.l.
BAIA MARE, b-dul Unirii, bl. 3/34
Telefon: 0262- 212684, 0262-218588
Tel.mobil: 0722-331756; 0744-331758
e-mail: mynthos2005@yahoo.com
și mynthos@rdslink.ro**

DATA ELABORĂRII: **Martie, 2008**

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI: P.U.Z.

În conformitate cu contractul și tema de proiectare elaborată de către beneficiar, obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui **Plan Urbanistic Zonal**, ce are ca și scop lucrările de construcții pentru: **COMPLEX și PAVILION ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E, BAIA MARE.**

Elementele ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de amplasare a unor construcții de agrement:

- Construirea unui **COMPLEX și PAVILION pentru ORGANIZARE EVENIMENTE**
- Dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor
- Amenajarea de spații verzi
- Echiparea cu utilități tehnico-edilitare

1.3. Surse documentare:

- P.U.G. și Regulamentul local de Urbanism al municipiului Baia Mare
- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

Zona studiată este situată în apropierea municipiului Baia Mare, pe D.N. 1 C, zonă de extindere și dezvoltare a municipiului Baia Mare.

Suprafața de teren studiată, este proprietatea privată a beneficiarului, mai sus amintit, conform actelor de proprietate, anexate.

2.1.a. Regimul juridic:

Terenul studiat este proprietatea d-lui MAJOROS ANDREI CSABA și este în-

scris în C.F. nr. 2.646 Săsar, cu nr. topo 821/1/2/1 de sub A+1, constând din rât-în suprafață de 60,00 m², nr. topo 821/2/2 de sub A+2, constând din rât-în suprafață de 322,00 m², nr. topo 822/2/1 de sub A+3, constând din rât-în suprafață de 78,00 m², nr. topo 823/2/2 de sub A+4, constând din arător „După râu”-în suprafață de 97,00 m², nr. topo 974/1/2 de sub A+5, constând din arător „După râu”- în suprafață de 1.180,00 m², nr. topo 824/1/1 de sub A+6, constând arător loc de casă „După râu”-în suprafață de 55,00 m², nr. topo 824/1/3 de sub A+7, constând din arător loc de casă „După râu”-în suprafață de 78,00 m², nr. topo 976/3/2 de sub A+8, constând din arător „După râu”- în suprafață de 174,00 m², nr. topo 824/2/2/1 de sub A+9, constând din rât-în suprafață de 2.228,00 m² și nr. topo 868/2/1/1 de sub A+10, constând arător-în suprafață de 80,00 m², bun dobândit cu titlu de drept de cumpărare de sub B5.

Suprafața totală de teren proprietatea beneficiarului mai sus amintit, este:

$60,00 \text{ m}^2 + 322,00 \text{ m}^2 + 78,00 \text{ m}^2 + 97,00 \text{ m}^2 + 1.180,00 \text{ m}^2 + 55,00 \text{ m}^2 + 78,00 \text{ m}^2 + 174,00 \text{ m}^2 + 2.228,00 \text{ m}^2 + 80,00 \text{ m}^2 = 4.352,00 \text{ m}^2.$

2.1.a'. Regimul juridic al terenurilor limitrofe terenului studiat:

Terenurile din jurul zonei studiate prin prezenta documentație, conform planșei: PLAN DE SÎTUAȚIE pe suport cadastral, au 2 (două) forme de proprietate și anume:

1. În partea de NORD - teren nr. topo 821/1/2/2 propr. Gherghel Vasile, teren nr. topo 822/2/1 proprietate privată a lui Lucaci Gheorghe, teren proprietate privată a d-nei KOHAN ALIZA, cu nr. topo 822/2/2 în suprafață de 1.434,00 m², teren proprietate privată cu nr. topo 823/2/1 și cu nr. topo 974/1/1 propr. Ciuci Mircea și teren proprietate privată cu nr. topo 976/3/1-propr. privată Ciuci Mihai și teren proprietate privată cu nr. topo 824/1/2, apoi drumul național DN 1 C-prorietatea domeniului public al statului român.

2. În partea de EST - teren proprietate privată Ciuci Mihai, cu nr. topo 824/1/2, și nr. topo 976/3/1, apoi teren în administrarea domeniului public al Primăriei cu nr. topo 977/3 și Șoseaua de centură-str. SUBDURA, proprietatea domeniului public al Consiliul Local al Primăriei Municipiului Baia Mare.

3. În partea de SUD - terenuri cu nr. topo 868/2/2-propr. Săsăran Rozalia, nr. topo 868/2/1 propr. Tămaș L. și nr. topo 820/2/4/2- propr. d-nei Ardelean Rozalia.

4. În partea de VEST - terenuri proprietate privată cu nr. topo 820/2/4/2 și nr. topo 820/3/2 a d-nei Ardelean Rozalia și teren nr. topo 821/1/2/2- propr. Gherghel Vasile.

2.1.b. Regimul economic al terenului:

Conform **Regulamentului urbanistic din cadrul P.U.G.** al municipiului Baia Mare, zona în care se propune amplasarea COMPLEXULUI și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, este clasificată ca fiind zona **CM** –adică zona mixtă conținând instituții și servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, losir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Conform **Secțiunii I-** Utilizarea funcțională a clădirilor din cadrul Regulamentului Urbanistic, clasificăm clădirea propusă pentru construire, din punctul de vedere al utilizării funcționale în **CM_{2a}**- subzona mixtă cu clădiri având regimul de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului.

Folosința actuală a terenului:

Teren

Destinația propusă a terenului:

COMPLEX și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE

2.1.c. Regimul tehnic:

Regimul tehnic al clădirii va fi reglementat prin P.U.Z. elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului **M.L.P.A.T.** nr. 176/2000 și cu acceptul DRDP Cluj, Amplasarea clădirii propuse în parcela beneficiarului se va face cu respectarea distanțelor reglementare față de vecinătăți, conform prevederilor Regulamentului de Urbanism aferent zonei din

care face parte amplasamentul clădirii propuse.

2.2. Evoluția zonei; Potențial de dezvoltare:

Zona studiată prin prezentul P.U.Z. este situată în extravilanul localității Baia Mare, la intersecția drumului național DN 1C cu șoseaua de centură ce duce spre ATP EXODUS conform planșei A₀₁. – Încadrare în zonă.

Studiul geotehnic:

Condițiile de fundare pentru construcția ce urmează a se construi pe amplasamentul dat, sunt stabilite prin „STUDIUL GEOTEHNIC” ce va fi anexat la documentația de P.A.C.

În cazul studiat, se va acorda o mare atenție păstrării specificului arhitectural al zonei existente, în concordanță cu fațadele blocurilor din jurul obiectivului propus.

2.3. Încadrarea în zonă:

Cum s-a menționat mai sus, zona studiată se află situată în extravilanul municipiului Baia Mare. Amplasamentul COMPLEXULUI și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E se propune a fi în partea vestică a orașului. Această zonă are o densitate scăzută a construcțiilor însă întreaga zonă este în curs de construire.

2.4. Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul studiat este situat pe un teren plat și se învecinează cu:

- la NORD - Teren proprietatea d-lui Gherghel Vasile, teren proprietate privată a lui Lucaci Gheorghe, teren proprietate privată a d-nei KOHAN ALIZA și teren propr. Ciuci Mircea și teren proprietate privată cu nr. topo 976/3/1-propr. privată Ciuci Mihai și apoi drumul național DN 1 C - proprietatea domeniului public al statului român.

- la EST: - Teren proprietate privată a d-lui Ciuci Mihai, apoi teren în administrarea domeniului public al Primăriei și Șoseaua de centură - str. SUBDURA, proprietatea domeniului public al Consiliul Local al Primăriei Municipiului Baia Mare.

- la SUD: - Terenuri în proprietate privată a lui Săsăran Rozalia, Tămaș L. și a d-nei Ardelean Rozalia.

- la VEST: - Terenuri proprietate privată cu nr. topo 820/2/4/2 și nr. topo 820/3/2 a d-nei Ardelean Rozalia și teren nr. topo 821/1/2/2- propr. Gherghel Vasile.

Realizarea unor construcții în zona studiată nu ridică probleme din punct de vedere geotehnic, hidrografic sau al riscurilor naturale.

2.5. Circulația:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul ce face obiectul studiului precum și obiectivul propus: COMPLEX și PAVILION pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E, este amplasat în extravilanul municipiului Baia Mare.

Accesul carosabil la zona studiată și totodată la obiectivul propus va realiza din Șoseaua de centură - str. SUBDURA.

2.6. Ocuparea terenurilor:

• Caracteristici ale funcțiunilor din zonă:

Terenul studiat are destinația actuală de: Teren viran, pe el neexistând alte clădiri.

Destinația propusă a terenului este: Clădire COMPLEX și PAVILION pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E.

Funcțiunea dominantă în zona de amplasament studiată, este servicii de interes general (hotel, restaurant, losir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

UTILIZĂRI ADMISE:

În zona CM_{2a} se permite o largă diversitate sde servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere

nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale, și anume:

- instituții, servicii și echipamente publice
- lăcașuri de cult
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- servicii sociale, colective și personale
- comerț cu amănuntul
- depozitare mic-gros
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, cofetării, cafenele
- loisir și sport în spații acoperite
- parcaje la sol și multietajate
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere

UTILIZĂRI INTERZISE:

În zona **CM_{2a}** se interzic următoarele utilizări și anume:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat
 - construcții provizorii de orice natură
 - depozitare en gros
 - stații de întreținere auto
 - curățătorii chimice
 - depozități de materiale refolosibile
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
 - depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Pe amplasamentul propus pentru COMPLEXULUI și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E, în prezent nu sunt alte construcții, deci nu sunt necesare lucrări de demolări.

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ:

- **Situația existentă:**
- În zona studiată (str. Independenței) există rețele stradale de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de gaz metan și rețea de telefonie.
- Canalizarea menajeră va fi rezolvată cu ajutorul unei ministații de epurare a apelor uzate rezultate în urma procesului de funcționare a obiectivului propus.

2.8. PROBLEME DE MEDIU:

În zona studiată prin prezenta documentație-P.U.Z. nu există probleme de mediu deosebite și nici posibile riscuri naturale (inundații, alunecări de terenuri, etc.).

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Se poate menționa faptul că întrucât în zona studiată nu există case sau locuințe învecinate, nu poate fi vorba de interes din partea locatarilor învecinați, pentru construirea sau modernizarea zonei studiate, în vederea igienizării ei și a asigur. utilităților necesare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu s-au efectuat studii de fundamentare, dar se poate menționa că realizarea investiției propuse este oportună în vederea obținerii unor spații pentru funcțiunea hotelieră cu bază de agrement cât mai confortabilă din punct de vedere turistic, unitatea fiind situată într-un cadru natural deosebit de pitoresc, oferită de o zonă turistică a județului Maramureș. Această unitate turistică vizează valorificarea unui areal forestier și montan.

Relieful zonei studiate nu este fragmentat, platoul terenului studiat fiind situat la o altitudine diferită ce poate fi valorificată ca amplasament pentru hotel, sau alte structuri de primire și de alimentație publică, sau de agrement.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.:

În P.U.G. Baia Mare terenul studiat este cuprins în extravilanul localității și are destinația de teren viran, pe el neexistând alte clădiri.

Destinația propusă a terenului este: Clădire COMPLEX și PAVILION pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E.

Indicatori urbanistici prevăzuți în P.U.G. pentru zona CM₂, sunt:

- Regim de înălțime:
- P.O.T. (Procent maxim de ocupare a terenului): 60% exclusiv echipamente publice
- C.U.T. (Coeficient maxim de ocupare a terenului): 1,80 m² A.D./m² teren

3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI:

Conform prezentului P.U.Z., în zona studiată și la amplasamentul propus: clădirea COMPLEXULUI și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E, accesul auto și pietonal propus se vor face din str. Subdura-drum județean de categoria II.

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală, necesare pentru asigurarea accesului în incinta imobilului, rezolvarea circulației carosabile, a parcajelor și scurgerea apelor pluviale.

În incinta proprietății se vor amenaja trotuare pentru circulația pietonală în jurul clădirii propuse.

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL:

Prin prezenta documentație se propune studierea și refuncționalizarea zonei str. Subdura, în vederea amplasării unei clădiri cu funcțiunea de: COMPLEX și PAVILION pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E, în vederea obținerii unor spații pentru organizarea de evenimente, spații hoteliere și totodată a unei zone de agrement.

Accesul publicului în clădirea COMPLEXULUI și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E, se face prin intermediul unui hol de primire - recepție.

La parterul clădirii sunt reunite funcțiunile de: hol central, primire-recepție, bar, restaurant, bucătărie, depozite, vestiare, grupuri sanitare, C.T., etc.

La etajul I al clădirii sunt reunite funcțiunile de: hol loisir, 3 case de scară, circulații, camere de cazare cu băi, sală conferințe, sală cocktail și restaurant.

La etajul II al clădirii sunt reunite funcțiunile de cazare: camere cu câte 2 paturi, fiecare cameră având grup sanitar propriu.

Conform Normativului de Siguranță la foc-Indicativul P118-99, la **clădirile civile (publice)** trebuie să existe o **corelare între gradul de rezistență la foc, suprafața construită și regimul de înălțime.**

De asemenea clădirile vor avea obligatoriu stabilit și precizat în documentația de proiectare, gradul de rezistență la foc.

În cazul studiat, gradul de incendiu al clădirii propuse este: **gradul I.**

Conform tabelului 3.2.4. și tabelului 3.2.5. din Indicativul P 118-99, la clădirile civile (publice) cu gradul de rezistență la foc I, aria maximă construită la sol a unui compartiment de incendiu cu mai multe nivele poate fi de 2.500,00 m² față de 1.223,00 m², cât are compartimentul de incendiu studiat, propus prin proiectul de față.

Deasemenea Conform Normativului de Siguranță la foc - Indicativul P 118-99, numărul maxim de niveluri supraterrane admise pentru clădirile de locuit, cu gradul I rezistență la foc este nelimitat.

INDICATORI TEHNICI:

COMPLEXULUI și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, P+2E	SUPRAFEȚE	SUPRAFEȚE TOTALE
SUPRAFAȚĂ TEREN în C.F. nr. topo 821/1/2/1	60,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ TEREN cu nr. topo 821/2/2	322,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ TEREN cu nr. topo 821/2/1	78,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ TEREN în C.F. nr. topo 823/2/2	97,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ TEREN în C.F. nr. topo 974/1/2	1.180,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ TEREN cu nr. topo 824/1/1	55,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ TEREN cu nr. topo 824/1/3	78,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ TEREN cu nr. topo 976/3/2	174,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ TEREN cu nr. topo 824/2/2/1	2.228,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ TEREN cu nr. topo 868/2/1/1	80,00 m ²	
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN PROPR. BEN.:		4.352,00 m²
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	1.223,00 m ²	
ARIA CONSTRUITĂ LA SOL:		1.223,00 m²
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ ETAJ I	1.070,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ ETAJ II	440,00 m ²	
ARIA DESFĂȘURATĂ TOTALĂ:		2.733,00 m²
SUPRAFAȚĂ ACCESE CAROSABILE	686,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ ALEI PIETONALE	404,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	1.453,00 m ²	
SUPRAFAȚĂ PARCĂRI	586,00 m ²	
ARIA ACCESE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI:		3.129,00 m²

3.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Alimentarea cu instal. electrice, instal. de apă-canalizare, instal. de gaze naturale:

În imediata vecinătate a terenului studiat prin prezenta documentație faza P.U.Z. există rețele ale utilităților existente în municipiul Baia Mare și anume: instalații electrice, instalații de alimentare cu apă potabilă și instalații de gaze naturale (gaz metan).

Canalizarea apelor uzate rezultate se va face cu ajutorul unei ministații de epurare.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI:

- **Diminuarea surselor de poluare:**

- În zona studiată nu există surse de poluare deosebite;
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale:**
 - Nu există riscuri naturale în zonă;
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate:**
 - Evacuarea apelor uzate se va face cu ajutorul unei ministații de epurare a apelor uzate, amplasată pe Planul de Situație. Ministația de epurare este fabricată de către ECOTRUST, de tip TOPAS 200, ea fiind corespunzătoare pentru 200 persoane. Debitul maxim de apă tranzitală este de 30 m³/zi, puterea instalată fiind de 1.500 W, consumul zilnic de energie fiind de 36 kwh/zi. Dimensiunile constructive ale ministației de epurare sunt: lungimea de 6,8 m., lățimea de 5,8 m. și înălțimea de 2,9 m.
- **Depozitarea controlată a deșeurilor:**
 - Se va realiza centralizat în cadrul sistemului de colectare și depozitare a deșeurilor și gunoaielor menajere, conform contract încheiat cu s.c. „DRUSAL” s.r.l. Baia Mare;
- **Recuperarea terenurilor degradate:**
 - Nu este cazul !
- **Organizarea sistemului de spații verzi:**
 - La terminarea lucrărilor de construcții se vor amenaja zone verzi, se vor planta pomi, arbuști, ronduri cu flori și spații înierbate cu bănci de odihnă, în spațiile rămase neconstruite, pe o suprafață de 1.453,00 m².
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu:**
 - Nu este cazul !
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore:**
 - Nu este cazul !

3.7. PROTECȚIA LA FOC:

Ca și proceduri de compensare din punctul de vedere P.S.Î. se prevăd placarea tuturor elementelor din lemn, cu plăci din gipscarton, rezistent la foc.

Conform Normativului de Siguranță la foc-Indicativul P 118-99, la clădirile civile (publice) trebuie să existe o corelare între gradul de rezistență la foc și regimul de înălțime.

Deasemenea clădirea va avea obligatoriu stabilit și precizat în documentație și gradul de rezistență la foc, iar în cazul studiat, acesta este - gradul rezistență la foc I.

Conform tabelului 3.2.4. și tabelului 3.2.5. la clădirile civile (publice) cu gradul de rezistență la foc I, aria maximă construită la sol a unui compartiment de incendiu cu mai multe nivele poate fi de 2.500,00 m² față de 1.223,00 m² cât are compartimentul de incendiu, propus spre studiu, iar numărul maxim de niveluri supraterane admise pentru clădirile de locuit ce au gradul I de rezistență la foc, este nelimitat.

Accese pentru utilajele de stingere a incendiilor:

În cazul izbucnirii unui posibil incendiu, accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se va face din str. Independenței, apoi str. Subdura și accesul direct la obiectiv.

Intervenția forțelor de stingere la clădire se va putea face pe (trei) fațade ale clădirii COMPLEXULUI și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE P+2E, propus.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Zona și implicit clădirea COMPLEXULUI și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, studiată prin prezentul P.U.Z., are regimul de înălțime P+2E.

La nivelul PARTERULUI s-au propus: PRIMIRE-RECEPȚIE, BAR, RESTAURANT, BUCĂTĂRIE, DEPOZITE, VESTIARE, GRUPURI SANITARE și C.T.

La nivelul ETAJULUI I s-au propus: HOL LOISIR, CAMERE DE CAZARE, SALĂ de CONFERINȚE, SALĂ de COKTEIL, RESTAURANT și CIRCULAȚII.

La nivelul ETAJULUI II s-au propus: CAMERE DE CAZARE cu câte 2 PATURI, fiecare cameră având GRUP SANITAR PROPRIU.

Indicatori urbanistici rezultați prin P.U.Z.

- Regimul de înălțime:
- P.O.T. (Procent maxim de ocupare a terenului): 28,10 %
- C.U.T. (Coeficient maxim de ocupare a terenului): 0,63 m² A.D./ m² teren

3.9. CIRCULAȚIA TERENURILOR:

Tipul de proprietate al terenurilor studiate, pentru care s-a întocmit documentația de față – Proiect faza de P.U.Z. – este **proprietatea personală a d-lui MAJOROS ANDREI CSABA**, conform actelor de proprietate anexate și a schiței de dezmembrare.

Terenurile din jurul zonei studiate prin prezenta documentație, conform planșei: PLAN DE SITUAȚIE pe suport cadastral, au 2 (două) forme de proprietate și anume:

- teren proprietatea privată a mai multor persoane fizice, conform Planului de Situație-Situația existentă
- teren proprietatea privată a Statului Român (domeniul public al Consiliului Local al Primăriei Municipiului Baia Mare-str. Subdura)

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Realizarea investiției propuse va fi benefică pentru orașul Baia Mare, în concluzie se propune avizarea și aprobarea acestei documentații, faza de proiectare - P.U.Z.

Prezentul proiect, având gabaritele spațiilor rezultate aferente (**spațiile hoteliere și spații pentru organizare de evenimente**) se adresează și segmentului de piață care dispune de un buget restrâns.

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

Terenul de amplasament și totodată clădirea COMPLEXULUI și PAVILIONULUI pentru ORGANIZARE EVENIMENTE, propus, sunt clasificate, conform Regimului Economic din Certificatul de Urbanism în zona **CC**—adică zona centrelor de cartier, conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, losir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Baia Mare, martie, 2008

Șef proiect:
arh. DANKU ARPAD CSABA

Întocmit:
t.arh. CHIVER NINA

REGULAMENT P.U.Z.

SUBZONA MİXTĂ DE LOCUINȚE, ACTIVITĂȚI DE COMERȚ ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este situată în apropierea municipiului Baia Mare, pe D.N. 1 C, o zonă de extindere și dezvoltare a municipiului Baia Mare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

- UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise următoarele utilizări:

- Comerț cu amănuntul
- Restaurante, hoteluri, cofetării, cafenele, etc.
- Parcaje la sol cât și subteran
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
- Amenajări de spații verzi plantate

- UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozitare en gros
- Depozitări de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- se va păstra cu strictețe alinierea clădirilor conform planșei A2- Reglementări Urbanistice

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LİMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

clădirile vor fi retrase la: condițiile de respectare a codului civil

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- se va moderniza și reconsidera intersecția dintre DN1C și șoseaua de centură spre ATP EXODUS în perspectiva rezolvării accesului la parcelă cât mai fluent fără a îngreuna circulația de pe DN1C.

- se pot realiza legături între parcele accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Parcările se vor dimensiona după cum urmează:

- minim 25 % din suprafața terenului conform programului de turism și agrement.

- pentru alimentație publică va fi prevăzut un loc de parcare la 5-10 locuri la masă

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- D+P+6

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor;

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale;

- CONDIȚII DE ECHIPARE 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 înierbate.

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a mun. Baia Mare, dacă legea nu dispune altfel.

- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel.

- rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:
 - se recomandă ca minim **10%** din spațiile neutilizabile să fie amenajate ca spații verzi, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice din zonele înconjurătoare;

- ÎMPREJMUIRI:
 - se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de maxim **2,20 m.** și minim **1,80 m.** înălțime, din care **0,30 m.** soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

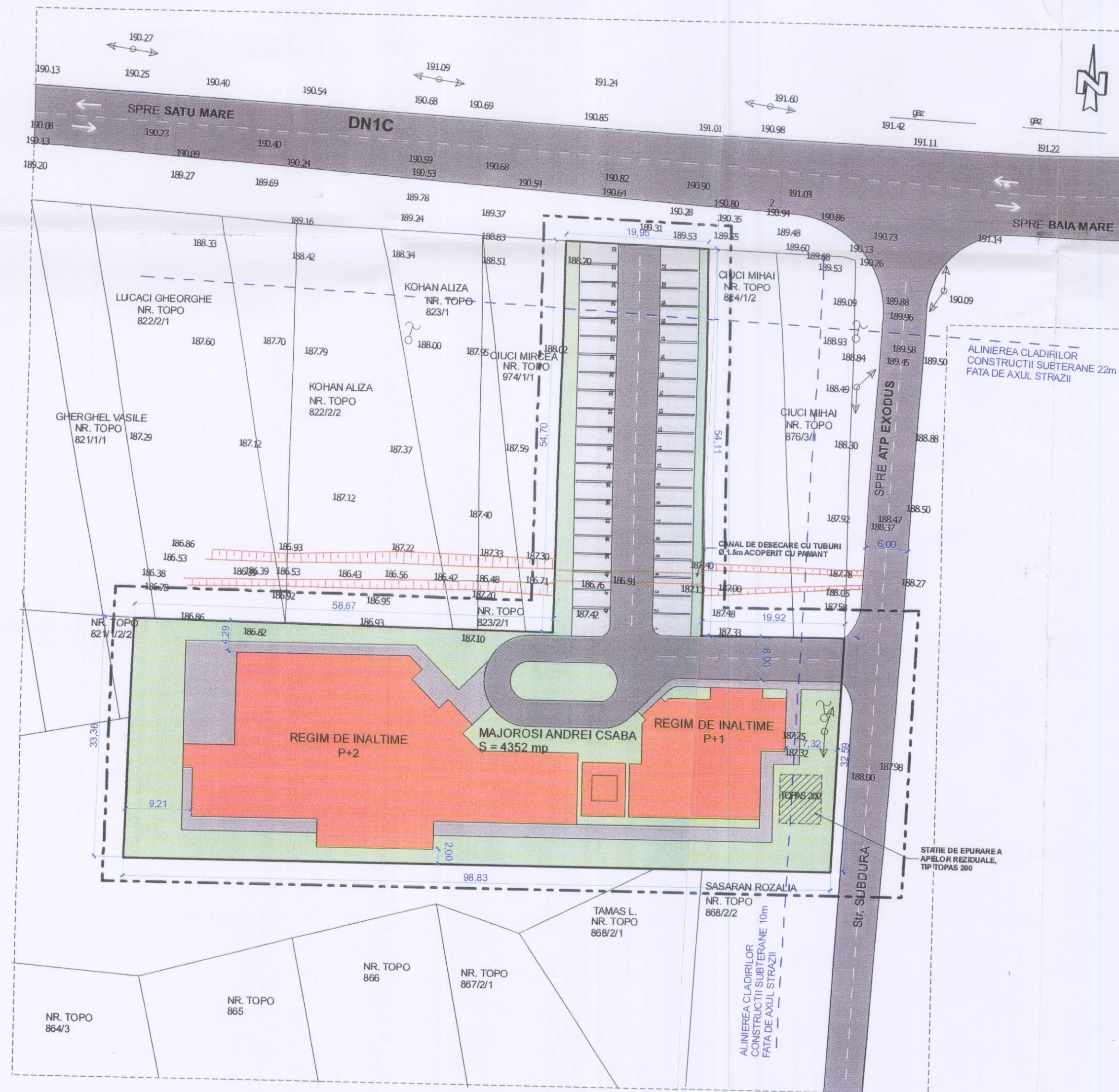
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.):
Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T. - raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat)
P.O.T. maxim: 28,10 %

- PROCENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.):
Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).
C.U.T. maxim: 0,63 m² A.D./ m² teren

Baia Mare, martie, 2008

Sef proiect:
arh. DANKU ARPAD CSABA

Întocmit:
t.arh. CHIVER NINA



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2 REGLEMENTARI

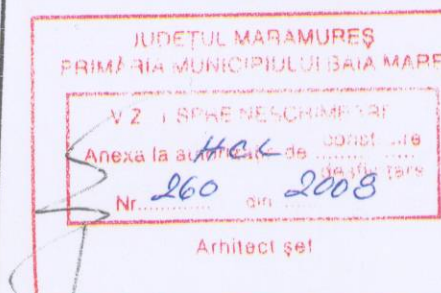
LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- PARCARI PROPUSE
- PLANTATII, SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATIE CAROSABILA
- TROTUARE, ALEI PIETONALE
- ALINIAMENT
- CONSTRUCTII PROPUSE
- P+2 REGIMUL DE INALTIME PROPUSE

28,10% POT

0,63 CUT

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUSE
SUPRAFATA CONTRUITA	0mp	1223mp
SPATII VERZI	4352mp	1453mp
PARCAJE	0mp	588mp
CIRCULATII CAROSABILE	0mp	686mp
CIRCULATII PIETONALE	0mp	404mp
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	4352mp	4352mp



BIROU DE ARHITECTURA S.C. MYNTHOS S.R.L. BAIA MARE B-dul Unirii 3/34			P.A.C - COMPLEX HOTEL SI PAVILION ORGANIZARE EVENIMENTE		Proiect nr: 165-2006
SEF PROIECT	arh DANKU A.		Scara:	BENEFICIAR:	Faza:
PROIECTAT	arh DANKU A.		1:500	MAJOROSI ANDREI CSABA	P.U.Z.
INTOCMIT	arh. KALAMAR S.		Data:		Planșa nr:
			MAR.2008	REGLEMENTARI URBANISTICE	3