



HOTĂRÂREA NR.136/2010

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "CAMPUS UNIVERSITAR CARTIERUL SĂSAR", Baia Mare, Str. Victor Babeș FN, Beneficiari: Municipiul Baia Mare – Grup Școlar Gheorghe Lazăr; Palatul Copiilor; S.C."Larsen" S.R.L. Com.Ulmeni, jud. Maramureș; S.C. "ICPM" S.A., Baia Mare; S.C."INDECO SOFT"S.R.L., Baia Mare; A.C."HELCOR" S.A., Baia Mare; Universitatea de Nord Baia Mare; Asociația de Locatari nr. 13 Baia Mare; SC"LANDWOOD"SRL; Szabo Iosif; Biserica Ortodoxă Sf. Ilie; Mesaroș Paul; Racolța Ioan; Suciu Maria, conform proiectului nr.45 /2008, întocmit de S.C."OMIDA"S.R.L., Cluj Napoca.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară azi, marți 29 iunie 2010

Examinând :

-proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare – prin viceprimar desemnat
-raportul de specialitate întocmit de Direcția Tehnică - SUAT, înregistrat sub nr.208/2010 prin care se propune aprobarea Planului urbanistic zonal pentru obiectivul "CAMPUS UNIVERSITAR CARTIERUL SĂSAR", Baia Mare, Str. Victor Babeș FN, Beneficiari: Municipiul Baia Mare – Grup Școlar Gheorghe Lazăr; Palatul Copiilor; S.C. Larsen S.R.L. Com.Ulmeni, jud. Maramureș; S.C. ICPM S.A., Baia Mare; S.C. INDECO SOFT S.R.L., Baia Mare; A.C. HELCOR S.A., Baia Mare; Universitatea de Nord Baia Mare; Asociația de Locatari nr. 13, Baia Mare; SC LANDWOOD SRL; Szabo Iosif; Biserica Ortodoxă Sf. Ilie; Mesaroș Paul; Racolța Ioan; Suciu Maria, conform proiectului nr.45 /2008, întocmit de S.C. OMIDA S.R.L., Cluj Napoca.

Având în vedere :

-solicitarea Municipiului Baia Mare, înregistrată cu nr. 12756/17.06.2009.
-raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare
Se constată indeplinite cerințele Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională
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 cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare
-avizul secretarului Municipiului Baia Mare
În baza dispozițiilor art.36 , alin.5, lit c și art. 115 alin1 lit.b din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul "CAMPUS UNIVERSITAR CARTIERUL SĂSAR , Baia Mare, Str. Victor Babeș FN, Beneficiari: Municipiul Baia Mare – Grup Școlar Gheorghe Lazăr; Palatul Copiilor; S.C. Larsen S.R.L. Com.Ulmeni, jud. Maramureș; S.C. ICPM S.A., Baia Mare; S.C. INDECO SOFT S.R.L., Baia Mare; A.C. HELCOR S.A., Baia Mare; Universitatea de Nord Baia Mare; Asociația de Locatari nr. 13, Baia Mare; SC LANDWOOD SRL; Szabo Iosif; Biserica Ortodoxă Sf. Ilie; Mesaroș Paul; Racolța Ioan; Suciu Maria, conform proiectului nr.45 /2008, întocmit de S.C. OMIDA S.R.L., Cluj Napoca.

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

Art. 3 Valabilitatea PUZ este de 5 ani de la data adoptării prezentei.

Art.4 Prezenta hotărâre se comunică:
Primarului Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat
Compartimentului Pregătire Elaborare Documente
Instituției Prefectului Județului Maramureș
Direcției tehnice.
S.P.A.P.L.U.
Beneficiarilor

PRESEDINTE DE SEDINTA
VLAȘIN VASILE



CONTRASEMNAT
SECRETAR
RODICA BRAD

<i>Total consilieri</i>	23
<i>Prezenți</i>	19
<i>Pentru</i>	17
<i>Impotrivă</i>	2
<i>Abțineri</i>	-

S. C. OMIDA S. R. L.
Str. GOVORA , Nr. 20 , CLUJ NAPOCA

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC DE ZONA**
REFUNCTIONALIZARE CAMPUS UNIVERSITAR SI
GRUP SCOLAR RELOCARE FUNCTIONALA ,
CONSTRUCTIE BLOCURI LOCUITE COLECTIVE
D+P+7E+M; AMENAJARI
EXTERIOARE, BRANSAMENTE UTILITATI,
BAIA-MARE , Str. Victor Babes FN

Beneficiari : **CONSILIUL LOCAL BAIA MARE, STATUL ROMAN** si asociatii
S.C. Larsen S.R.L. Com.Ulmeni Str. Dr. Florian C. Ulmeanu, nr. 27,
 jud. Maramures, **S.C. ICPM S.A.** V.Babes nr 62 Baia Mare
 jud MM , **S.C. INDECO SOFT S.R.L.** Str. Magnoliei nr 10, jud. MM,
 , **A.C. HELCOR S.A.** V.Babes nr 62 Baia Mare jud
 MM , **UNIVERSITATEA DE NORD BAIA MARE** V.Babes nr
 64A Baia Mare jud MM, **ASOCIATIA DE LOCATARI NR.13**

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

Simbol proiect : **Nr. 45/2008**

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



S. C. OMIDA S. R. L.
Str. GOVORA , Nr. 20 , CLUJ NAPOCA

FISA PROIECTULUI

PROIECT Nr. 45/2008
FAZA : P.U.Z.

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC DE ZONA**

BAIA-MARE , Str. V. Babes

GRUP

**REFUNCTIONALIZARE CAMPUS UNIVERSITAR SI
 SCOLAR RELOCARE FUNCTIONALA ,
 CONSTRUCTIE BLOCURI LOCUITE COLECTIVE
 D+P+7E+M; AMENAJARI
 EXTERIOARE, BRANSAMENTE UTILITATI,
 BAIA-MARE , Str. Victor Babes FN**

Beneficiari : **CONSILIUL LOCAL BAIA MARE, STATUL ROMAN si asociatii**

S.C. Larsen S.R.L. Com.Ulmeni Str. Dr. Florian C. Ulmeanu, nr. 27,
 jud. Maramures, **S.C. ICPM S.A.** V.Babes nr 62 Baia Mare
 jud MM , **S.C. INDECO SOFT S.R.L.** Str. Magnoliei nr 10, jud. MM,
 , **A.C. HELCOR S.A.** V.Babes nr 62 Baia Mare jud
 MM , **UNIVERSITATEA DE NORD BAIA MARE** V.Babes nr
 64A Baia Mare jud MM, **ASOCIATIA DE LOCATARI NR.13**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Simbol proiect : **Nr. 45/2008**

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

Data elaborarii : **Octombrie 2008**

LISTA DE SEMNATURI

Sef Proiect:

Arh. Marius Ardelean.....

Desenator:

st. arh. Miclaus Bogdan.....



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. _____ din _____
7. Extras CF 15793 ; 16723
8. Plan topografic
9. Studiu geotehnic
10. Avize si acorduri

B. REGULAMENT DE URBANISM

C. PIESE DESENATE :

1. Plan de incadrare in zona	Sc. 1 : 5000	Plansa nr. IT
2. Situatia existenta	Sc. 1 : 500	Plansa nr. P1
3. Reglementari urbanistice	Sc. 1 : 500	Plansa nr. P2
4. Echipare tehnico-edilitara	Sc. 1 : 500	Plansa nr. P3
5. Proprietate asupra terenurilor	Sc. 1 : 500	Plansa nr. P4

S. C. OMIDA S. R. L.
Str. GOVORA , Nr. 20 , CLUJ NAPOCA

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost elaborata la cererea beneficiarilor:

CONSILIUL LOCAL BAIA MARE, STATUL ROMAN si asociatii S.C.

Larsen S.R.L. Com.Ulmeni Str. Dr. Florian C. Ulmeanu, nr. 27,

jud. Maramures, **S.C. ICPM S.A.** V.Babes nr 62 Baia Mare jud MM

, **S.C. INDECO SOFT S.R.L.** Str. Magnoliei nr 10, jud. MM,

, **A.C. HELCOR S.A.** V.Babes nr 62 Baia Mare jud

MM ,**UNIVERSITATEA DE NORD BAIA MARE** V.Babes nr 64A Baia

Mare jud MM, **ASOCIATIA DE LOCATARI NR.13**

, in baza unei teme de proiectare convenita de comun acord pentru:

**REFUNCTIONALIZARE CAMPUS UNIVERSITAR SI GRUP SCOLAR
RELOCARE FUNCTIONALA , CONSTRUCTIE BLOCURI LOCUITE
COLECTIVE D+P+7E+M; AMENAJARI**

EXTERIOARE,BRANSAMENTE UTILITATI,

BAIA-MARE , Str. Victor Babes FN

1.1 Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii : **REFUNCTIONALIZARE CAMPUS UNIVERSITAR
SI GRUP SCOLAR RELOCARE FUNCTIONALA ,
CONSTRUCTIE BLOCURI LOCUITE COLECTIVE
D+P+7E+M; AMENAJARI
EXTERIOARE,BRANSAMENTE UTILITATI, BAIA-
MARE , Str. Victor Babes FN**

Beneficiar : **CONSILIUL LOCAL BAIA MARE, STATUL ROMAN si asociatii
S.C.Larsen S.R.L.** Com.Ulmeni Str. Dr. Florian C. Ulmeanu, nr. 27, jud.
Maramures, **S.C. ICPM S.A.** V.Babes nr 62 Baia Mare jud MM , **S.C.
INDECO SOFT S.R.L.** Str. Magnoliei nr 10, jud. MM, , **A.C. HELCOR S.A.**
V.Babes nr 62 Baia Mare jud MM ,**UNIVERSITATEA DE NORD BAIA MARE**
V.Babes nr 64A Baia Mare jud MM, **ASOCIATIA DE LOCATARI NR.13**

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

CLUJ NAPOCA , str. GOVORA, nr. 20

Data elaborarii : **Octombrie 2008**

1.2. Obiectul proiectului :

Prezentul P.U.Z. este întocmit datorită solicitării unei asemenea documentații prin Certificatul de Urbanism nr. _____ din _____, obținut pentru :

**REFUNCTIONALIZARE CAMPUS UNIVERSITAR SI GRUP SCOLAR
RELOCARE FUNCTIONALA ,CONSTRUCTIE BLOCURI LOCUITE
COLECTIVE D+P+7E+M; AMENAJARI
EXTERIOARE,BRANSAMENTE UTILITATI,
BAIA-MARE , Str. Victor Babes FN**

Obiectul proiectului îl constituie sistematizarea terenurilor proprietate a beneficiarilor în vederea amplasării unor blocuri de locuințe, case studentești, clădiri administrative, campus universitar cu dotări aferente, terenuri sport spații comerciale, soluționarea circulației interioare, racordarea la străzile limitrofe (str. V.Babes și str. Victoriei) și asigurarea spațiilor pentru garaje și parcuri necesare. De asemenea se va soluționa racordul la utilități.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al orașului Baia Mare și Regulamentul local de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. _____ din _____ Consiliul Județean Baia Mare pentru amplasament;
- Ridicare topo vizată O.N.C.G.C.;
- Studiu geotehnic;
- Acord de mediu;

CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal este amplasată în intravilanul localității Baia Mare. Terenurile se află actualmente în regim de proprietate privată și publică:

Actualmente pe terenurile care fac obiectul acestei documentații sunt amplasate diverse clădiri cu și fără importanță arhitecturală. Terenurile sunt ocupate de funcțiuni mixte.

Potentialul de dezvoltare al zonei constă în crearea unor spații de locuit, spații publice și amenajarea unor spații verzi.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata in prezentul P.U.Z. este situata in intravilanul municipiului BAIA-MARE , str. V.Babes FN , in parcelele topo:

nr 4442/26/1; 4442/38/2/2/1; 4463/1/5/6/1/1; 4461/1/2/1; 4462/5/1; 4462/4/1; 4462/3/1; 4441/8/1; 4461/2/1/1; 4461/3/1/1/1 cu o suprafata de 182163.01mp, conform CF nr.15793; 16723, si FISA BUNULUI IMOBIL a sectorului 31 fiind in proprietate privata si publica.

Elemente ale cadrului natural

Pe terenurile care fac obiectul acestei documentatii sunt amplasate diverse cladiri si anexe cu si fara importanta arhitecturala. Terenurile sunt ocupate de functiuni mixte.

In partea de Nord terenurile se invecineaza cu zona de locuit, zona functionala **L2 b** - Subzona locuintelor individuale situate pe versanti slab construiti, cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P +1;

In partea de Est terenurile se invecineaza cu zona de locuit, zona functionala **L6** - Subzona locuintelor colective mari cu P+8 - P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale, si **L5a** Subzona locuintelor colective medii (P+ 3,4) sau medii si inalte (P+3,5 - P+8,10), situate in ansambluri preponderent rezidentiale

Vest terenul se invecineaza cu **L 3b** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate in zone cu conditii dificile de construibilitate, si **A 2a** - Subzona unitatilor predominant industriale;

Iar in Sud vecinatatile sunt zonele functionale **CM 1** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10,

2.3. Circulația rutiera

In prezent circulatia in zona se desfasoara pe strada existenta str. V.Babes si pe str. Victoriei

Sistemul rutier existent este asfaltat , avand latimea de circa 7m intre limitele de proprietate.

Pentru rezolvarea accesului carosabil si pietonal , in cadrul acestei documentatii s-a studiat si modernizarea accesului din str. V.Babes printr drumuri de categ a II- a, III-a si IV-a

2.4. Ocuparea terenurilor

Zona are o suprafață de 182163.01 mp. Pe terenurile care fac obiectul acestei documentatii sunt amplasate diverse cladiri si anexe cu si fara importanta arhitecturala. Terenurile sunt ocupate de functiuni mixte. In plan nu prezinta pante si denivelari.

Pentru rezolvarea accesului carosabil si pietonal , in cadrul acestei documentatii s-a studiat si modernizarea acceselor din str. V.Babes si str. Victoriei precum si amenajarea parcajelor de-a lungul strazilor noi amenajate.

Terenurile sunt situate –in subzona CB4B centru de conferinte si expozitii internationale.

Analiza geotehnica

1.3. MEMORIU

1.3.1. OBIECT

Prezentul studiu geotehnic are ca obiect furnizarea datelor geotehnice necesare stabilirii condițiilor de fundare pentru obiectul :

P.U.D. - COMPLEX DE IMOBILE CU APARTAMENTE DE LOCUIT CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (Ds+P+5)

1.3.2. AMPLASAMENT

Amplasamentul cercetat se găsește localizat pe planul de situație anexat (vezi plan 2.2.) in localitatea Baia Mare, str. Dr.Victor Babes nr.62, beneficiar SC. ICPM S.A., S.C. HUGEL KREUZ S.R.L. - acționar majoritar SZASZ GHEORGHE.

1.3.3. CONSIDERAȚII GEOLOGICE GENERALE

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic aparține bazinului baimarean care face parte dintr-un golf de sedimentare tertiara. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonica si se insira intre cristalinul Carpatilor Orientali si cel al Munților Apuseni.

Sub acțiunea agenților externi rocile andezitice au fost alterate si erodate si s-au format depozite aluviale si deluviale. care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor.

Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenusii-vinete, argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate. Ca vârstă aceste formațiuni aparțin pontianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanisuri si pietrișuri cu interspatiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6 m. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de : - argila prăfoasă -argila grasă galben-cenusie slab nisipoasă, vartoasă sau plastică provenită din spălarea si depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

In ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa ca pânza de apă freatică este cantonată in formațiunile macro-granulare de terasa râurilor (bolovanisuri cu pietrișuri si nisipuri sau argila). Este in legătura directă cu râurile, având fluctuații de nivel in funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.

Apele de proveniență meteorică bălesc la suprafață sau se infiltrează în umpluturile situate deasupra stratului de argilă.

1.3.4. LUCRĂRI DE TEREN

Pe amplasament s-au executat trei foraje geotehnice care prezintă următoarea coloană litologică :

FORAJUL F1

0,00 0,20 m

—

0,20 1,50 m

—

1,50 2,60 m

—

2,60 3,50 m

—

FORAJUL F 2

0,00 0,20 m

—

0,20 1,50 m

—

1,50 2,80 m

—

2,80 3,50 m

—

FORAJUL F 3

0,00 0,20 m

—

0,20 1,50 m

—

1,50 3,50 m

—

3,50 m

—

Sol vegetal

Argilă gălbuie maronie cu alternanțe ruginii

Proba nr 1 ad. 1,20 m

Argilă cenușie cu alternanță ruginii

Bolovanis cu pietriș în masa de argilă

nisipoasă

NH = 2,60 m

Sol vegetal

Argilă gălbuie maronie cu alternanțe ruginii Argilă cenușie cu alternanță ruginii

Bolovanis cu pietriș în masa de argilă nisipoasă **NH = 2,60 m**

Sol vegetal

Argilă gălbuie maronie cu alternanțe ruginii Argilă cenușie cu alternanță ruginii

Bolovanis cu pietriș în masa de argilă nisipoasă **NH = 2,60 m**

1.3.5. LUCRĂRI DE LABORATOR

Din FORAJUL F1 s-a prelevat o probă de teren din formațiunea de argilă. Proba Nr.1 adâncime 1,20 m care s-a analizat în laborator determinându-se următorii parametri geotehnici:

1. Umiditate naturală

W= 26,00 %

2. Greutatea volumică în stare naturală de umiditate

$\gamma = 18,67 \text{ KN/m}^3$

3. Greutatea specifică

$\gamma_s = 25,05 \text{ KN/m}^3$

4. Greutatea volumică în stare uscată

$\gamma_d = 14,83 \text{ KN/m}^3$

5. Limita inferioara de plasticitate

$W_p = 29,58 \%$

6. Limita superioara de plasticitate

$W_L = 56,00 \%$

7. Indicele de plasticitate

$I_p = 26,42 \%$

plasticitate mare

8. Indicele de consistenta

$I_c = 1,13$

plastic tare

9. Indicele porilor

$e = 0,69$

10. Porozitatea

$n = 40,74 \%$

11. Modulul de deformatie edometric

$M = 9558 \text{ kPa}$

compresibilitate mare

12. Modulul de deformatie liniar

$E = 9558 \text{ kPa}$

13. Unghiul de frecare interioara si coeziunea

$O = 13 \text{ gr } c = 105 \text{ kPa}$

14. Criteriul de plasticitate

$C_p = 26,28$

$I_p = 26,42 > C_p = 26,28$ argila contractila

1.3.6. DATE DE PROIECTARE

1. Terenul bun de fundare îl constituie atât formațiunea de argila cât și formațiunea de bolovanis cu pietriș în masa de argila nisipoasă. 2. Calculul presiunii convenționale (p_{conv})

Presiunea convențională p_{conv} se determină luând în considerare valorile de bază p_{conv} care corespund cu presiunile convenționale pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,0 \text{ m}$ și adâncimea de fundare $D_f = 2,0 \text{ m}$ față de nivelul terenului sistematizat.

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează cu relația:

$$p_{conv} = p_{conv} + C_B + C_D \text{ kPa}$$

unde, C_B și C_D sunt corecțiile de lățime respectiv de adâncime în kPa

Valorile de bază p_{conv} se iau din tabelul dat în STAS 3300/2 1985 în funcție de I_c , I_p , și e .

Corecția de lățime pentru $B < 5,0 \text{ m}$ se determină cu relația :

$$C_B = p_{conv} K_1 (B - 1,0) \text{ kPa, în care } K_1 \text{ este un}$$

coeficient, care

-pentru pământuri coezive $K_1 = 0,05$. -pentru pământuri necoezive $K_1 = 0,10$ Pentru $B > 5 \text{ m}$ corecția de lățime este :

$$C_B = 0,2 p_{conv} \text{ pentru pământuri coezive } C_B = 0,4 p_{conv} \text{ pentru pământuri necoezive}$$

Corecția de adâncime se determină cu relația :

• Pentru $D_f < 2,0 \text{ m}$

$D_f - 2,0$

— Hconv ————— kPa

4

• Pentru $D_f > 2,0\text{ m}$

$C_D = K_2 \gamma (D_f - 2,0) \text{ kPa}$

în care :

D_f = adâncimea de fundare, în m

K_2 = coeficient în funcție de natura terenului 1,5

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor) în kN/m^3

Pentru argila intalnită pe amplasamentul cercetat $p_{\text{conv}} = 350 \text{ kPa}$

Pentru formațiunile de bolovanis cu pietris în masa de argila nisipoasă $p_{\text{conv}} = 450 \text{ kPa}$

3. Adâncimea de îngheț în zonă .conform STAS este de - 0,80 m de la cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m

4. Din punct de vedere seismic amplasamentul cercetat conform P100-92 se încadrează în zona E având $k_s = 0,12$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$

1.3.7. CONCLUZII, MENȚIUNI SI RECOMANDĂRI

1. Proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât $P_{ef} < P_{conv}$.

2. Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. După amenajarea terenului se recomandă fundarea la adâncimea de minim -1,20 m în formațiunea de argila sau 3,00 m în formațiunea de bolovanis cu urmărirea acestora în toată săpătura pentru fundații. Se va evita fundarea pe formațiuni diferite deoarece suportă tasări diferențiate.

3. Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă.

4. În jurul construcției se vor prevedea drenuri pentru colectarea apelor de precipitații pentru a se evita pătrunderea apei în terenul de fundare.

5. Se recomandă prevederea de centuri armate în sistemul de fundare.

6. În timpul săpăturilor pentru fundații se vor prevedea epuizamente deoarece în anotimpurile bogate în precipitații **Nivelul Hidrostatic** este fluctuabil putând ajunge prin formațiunea marcogranulară până la formațiunea de argila. În anotimpurile bogate în precipitații apa bălțește pe formațiunea de argila.

Dacă prin amenajarea terenului săpătura în versant depășește 2,00 m se recomandă zid de sprijin cu adâncime de fundare minim -2,50 m de la cota terenului amenajat prevăzut cu strat filtrant, barbacane și rigolă. Săpătura în taluz nu se va ține deschisă mai mult de 48 de ore pentru a se evita antrenarea materialului și intrarea în curgere.

7. Încadrarea în norme TS de tăria rocilor pentru săpături : -argila — tare T1- 9

-bolovanis — f.tare T1-39

8. Taluze recomandate în rambleu și debleu:

-argila — 1 : 1,5

-bolovanis — 1 : 1,5

9. La construcțiile cu subsol se adoptă corecția de adâncime corespunzătoare celor mai mici dintre valorile D_f și D'_f

în care:

D_f este adâncimea de fundare măsurată de la cota terenului sistematizat, la exteriorul zidului de subsol.

r

q este supraîncărcarea permanentă aplicată la nivelul tălpii fundației în partea interioară a zidului de subsol în kPa

γ - greutatea volumică de calcul a straturilor situată deasupra tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), la interiorul zidului de subsol în kN/m^3

În cazul în care se execută demisol se recomandă prevederea de hidroizolații speciale sau un sistem de drenuri sub fundații.

Dacă prin amenajarea terenului sunt necesare umpluturi acestea se vor executa din depuneri aluvionare (bolovanisuri) în strate, urmând ca să se determine gradele de compactare pe fiecare strat. Înainte execuției acestor umpluturi stratul de sol vegetal se va înlătura.

Menționez că la această fază s-a mers pe minim de lucrări urmând ca la fazele următoare de proiectare să se detalieze lucrările de teren.

10. După terminarea săpăturilor pentru fundații se va chema geotehnicianul pentru verificarea naturii terenului de fundare.

2.6 Echiparea edilitara

Terenurile aflate în studiu sunt și vor fi dotate cu toate utilitățile necesare (unde este cazul), urmând a se face bransamente de apă-canal, gaz, electricitate, telecomunicații, precum și rețele interne (în parcelele studiate), de apă-canal, gaz, electricitate și telecomunicații.

2.6.1. - Alimentarea cu apă

În această zonă, există rețele de alimentare cu apă, iar unde este cazul se vor face de la bransamentul existent în str. V.Babes și str. Victoriei

2.6.2. - Canalizare - menajera.

În această zonă, există rețele de canalizare menajera (str. V.Babes). Starea fizică a acestor canalizări este satisfăcătoare, caminele de vizitare sunt în condiție bună.

Zona studiată poate fi racordată la această rețea de canalizare menajera (unde este cazul), aceasta fiind suplimentată corespunzător.

Zona studiată are rețea de canalizare care este legată la rețeaua națională a municipiului Baia Mare

2.6.3. - Alimentarea cu gaze naturale

În această zonă, prin construirea de locuințe și clădiri administrative, se vor constitui noi consumatori de gaze naturale care vor fi racordate la rețeaua de distribuție existentă pe str. V.Babes și str. Victoriei. Conducta de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, suportă noi bransamente aferente construcțiilor proiectate în zona studiată.

2.6.4. - Alimentarea cu energie electrica

În momentul de față există o rețea de alimentare cu energie electrică pe str. V.Babes și str. Victoriei, cât și în incinta parcelelor, care pot asigura alimentarea noului obiectiv.

2.7. Probleme de mediu

Obiectivul PUZ fiind refuncționalizarea campusului universitar și construirea de blocuri de locuințe, cadrul natural va fi tratat în legătură cu necesitățile de spațiu verde. Realizarea P.U.Z.-ului propus 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.

Strategia elaboratorului privind solicitările beneficiarilor are în vedere dezvoltarea unei zone rezidențiale și publice, în regim de proprietate privată și publică.

Investiția este motivată de amplasarea investiției în vecinătatea unor locuințe P+10, 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 necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea refuncționalizării campusului universitar și construirii de blocuri de locuințe, proiectarea spațiilor afectate circulației carosabile și pietonale, bransamentelor necesare (bransamente de apă-canal, gaz, electricitate, telecomunicații).

3.2. Prevederi ale P.U.Z.

Operațiunea de refunctionalizare a campusului universitar și liceului, construire a blocurilor de locuit, clădirilor administrative, , extinderea echipării tehnico-edilitare inițiată de beneficiar se înscrie în prevederile P.U.G. municipiul Baia Mare prin relocarea funcționala a zonei din CB 4 – centru de conferințe și expoziții internaționale

Proiectantul a ținut cont de regimul de înălțime admis, încercând să armonizeze traseele aferente circulației din str. V.Babes și str. Victoriei.

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

Construcțiile propuse sunt pe str. V.Babes FN conform FISEI BUNULUI IMOBIL din sectorul cadastral 31 cu un număr de 680 apartamente, 1181 locuri de parcare 409 subterane și 772 supratere, cu regim de înălțime între **P și D+P+7E+M**

Construcțiile sunt amplasate în limita de proprietate după cum urmează :

- la nord teren proprietate privată la aprox 7m
- la sud str. Victoriei aprox 7m
- la est teren proprietate privată la aprox 6.5m și strada V. Babes la aprox 22m
- la vest la aprox.10 m și respectiv 39m

În soluția constructivă propusă accesul auto la spațiile de parcare subterană sunt rezolvate prin construirea unor rampe de acces , iar accesul pietonal sunt rezolvate prin alei din trotuarul str. V.Babes și str. Victoriei străzile de categ a II-a și a III-a. și a IV-a

În spațiul aferent blocurilor și clădirilor sunt prevăzute spații de joacă și relaxare în soluție constructivă ecologică, și locuri de parcare dalate cu dală soluție ecologică.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Soluția propusă urmărește să realizeze în condiții urbanistice de eficiență economică obiectul solicitat de beneficiari , să rezolve accesul carosabil și pietonal necesar.

Regimul de înălțime a noilor construcții va fi între **P și D+P+7E+M**, și încadrându-se astfel în ansamblul urbanistic în care este amplasat. H la cornișă între 3m,și respectiv 22,5m.

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică au fost în principal următoarele :

- asigurarea amplasamentului pt. campus și blocurile de locuințe de dimensiunea solicitată de beneficiari.

- amenajarea unor locuri de joaca pentru copii
- amenajarea unor spatii de loisir
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale
- realizarea de spatii pentru parcare autoturisme
- realizarea de parcaje subterane la demisolul cladirilor.
- 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 circulatiei se va face prin modernizarea si completarea acceselor carosabile si relationarea la caile de acces existente si anume: str. V.Babes si str. Victoriei

Locurile de parcare vor fi aproximativ 1181 locuri de parcare 409subterane si 772 supaterane. In total revine aproximativ 1 loc de parcare / apartament si locuri de parcare pentru studenti, elevi si vizitatori.

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

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

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

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 circulatiei carosabile. Se face racordare la strada de categoria a II-a si a III-a conform profilului, iar in incinta avem strada de categ. a II-a, a III-a si a IV-a

Strada Categ a-II-a: - 15cm asfalt sau 25cm beton

-25cm balast stabilizare

-30cm piatra sparta

Strada Categ a-III-a: - 10cm asfalt sau 20cm beton

-20cm balast stabilizare

-30cm piatra sparta

Strada Categ a-IV-a: - 10cm asfalt sau 15 beton

-15cm balast stabilizare

-30cm piatra sparta

Trotuare : -10cm beton

-10balast

3.5. Zonificarea functionala

In cadrul zonei studiate este propusa construirea unor constructii cu regim de inaltime intre **P si D+P+7E+M**, alei pietonale accese carosabile si parcaje descoperite, si parcaje la Demisolul blocurilor.

Zona aflandu-se, din punct de vedere al regimului economic, conform Certificatului de Urbanism nr. _____ din _____ in subzona CB4B - centru de conferinte si expozitii internationale

Pe terenul studiat se prevad zone functionale si anume:

- zona campus universitar
- zona rezidentiala , blocuri de locuinte
- zona functiunilor destinata circulatiilor carosabile si pietonale
- zona destinata spatiilor verzi plantate , loc de joaca

Construcțiile propuse 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 se va avea in vedere :

- stabilirea unor cote verticale pentru viitoarea constructie corelate cu cotele terenului existent; cota +0.00 a cladirilor este stabilita la +1.20m fata de cota terenului amenajat.

- asigurarea unor sectiuni verticale a axei de circulatie carosabila
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata (pluviale)
- reducerea la minimum a terasamentelor

Modul de dispunere in plan a constructiilor respecta principiile urbanistice specifice unei zone rezidentiale cu alinierea corespunzatoare relatiei cu cladirile existente adiacente. Deasemenea s-s respectat distanta minima de 3,00m a constructiei fata de limita de proprietate limitrofa cu vecinii.

Constructiile sunt amplasate in limita de proprietate dupa cum urmeaza :

- la nord teren proprietate privata la aprox 7m
- la sud str. Victoriei aprox 7m
- la est teren proprietate privata la aprox 6.5m si strada V. Babes la aprox 22m
- la vest la aprox.10 m si respectiv 39m

Criteriul compozitional, constructiile proiectate cu regim de inaltime intre **P si D+P+7E+M** si parcare subterane , H la cornisa 3m,si respectiv 22,5m fata de CTA.

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

Bilant teritorial zonificat

<u>UTR CB</u>	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	%	Suprafata(mp)	%
ZONA STUDIATA din care :	182163,01	100,00	73393,61	100,00
CONSTRUCTII	29689,86	16,29	17394,28	23,70
Carosabile, Trotuare	23991,7	13,17	9804,31	13,35
Platforme, Parcari	8525,85	4,68	8743,5	11,91
SPATII VERZI+TERENURI SPORT	117127,54	64,29	32928,9+ 4538,0 P. ECO	43,74 4,62

UTR CM1- subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	%	Suprafata(mp)	%
ZONA STUDIATA din care :			108769,4	100,00
CONSTRUCTII			22482,63	20,67
Carosabile, Trotuare			33462,78	30,76
Platforme, Parcari			232,12	0,21
SPATII VERZI+LOCURI DE JOACA AMENAJATE			47578,1	43,74
			5030,5 P. ECO	4,62

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 :

- $P.O.T. = A_c \times 100 / St = \max.$
- $C.U.T. = A_d / St = \max.$

Unde : - Suprafata ocupata la sol $A_{c\text{existenta}} = 29689,86\text{mp}$
 - Suprafata construita desfasurata $A_{d\text{existenta}} = 81935,77\text{m}$
 - Suprafata terenului aferent $St = 182163,01\text{mp}$

$P.O.T._{\text{existent}} = 16,29\%$
 $C.U.T._{\text{existent}} = 0,44$

UTR CB ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

Unde : - Suprafata ocupata la sol $Ac_{existentă} = 29689,86\text{mp}$ $Ac_{proiectata} = 17394,28\text{mp}$
 - Suprafata construita desfasurata $AD_{existentă} = 81935,77\text{m}$ $AD_{proiectata} = 51429,8\text{mp}$
 - Suprafata terenului aferent $Existent \quad St = 182163,01\text{mp}$ $Propus$
 $St=73393,61\text{mp}$

$$\begin{array}{ll} \text{P.O.T.}_{existent} = 16,29\% & \text{P.O.T.}_{propus} = 23,7\% \\ \text{C.U.T.}_{existent} = 0,44 & \text{C.U.T.}_{propus} = 0,70 \end{array}$$

UTR CM1- subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10;

Unde : - Suprafata ocupata la sol $Ac_{existentă} = -$ $Ac_{proiectata} = 22482,63\text{mp}$
 - Suprafata construita desfasurata $AD_{existentă} = -$ $AD_{proiectata} = 119938,2\text{mp}$
 - Suprafata terenului aferent $St = 108769,4\text{mp}$

$$\begin{array}{l} \text{P.O.T.}_{propus} = 20,67\% \\ \text{C.U.T.}_{propus} = 1,10 \end{array}$$

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare**Alimentarea cu apa si canalizarea**

In prezent pe strada V.Babes, la est de amplasamentul studiat exista retea publica de alimentare cu apa si canalizare

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

$$Q_{zi \text{ med}} = (N_i \times q_{si}) \text{ mc/zi}; \quad N_i - \text{numar de locatari}$$

q_{si} -debitul specific, cantitate medie necesara unui consumator intr-o zi

$$= 2000 \times 150 = 300000 \text{ l/zi} = 300.00 \text{ mc/zi}$$

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

$$= 300.00 \times 1.2 = 360 \text{ mc/zi}$$

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

$$= 360 \times 1.15 = 414 \text{ mc/zi}$$

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

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

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

$$= 1.08 \times 1.1 \times 750 = 891 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{s \text{ zi med}} = 1069,2 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s \text{ o max}} = 44,55 \text{ mc/h}$$

$$Q_u \text{ zi med} = 0.8 \times Q_{s \text{ zi med}} = 712,8 \text{ mc/zi}$$

Alimentarea cu energie electrica

Conform C.U. in zona exista energie electrica si telecomunicatii. Pe str. V.Babes si pe str. Victoriei sunt stalpi electrici la care se pot racorda constructiile ce se vor construi in viitor pe baza unor proiecte de specialitate, bransament existand pe parcela studiata.

Incalzirea

Alimentarea cu gaze naturale se va face in baza unui proiect de bransament la reseaua de distributie existenta pe str. V.Babes si str. Victoriei.

Incalzirea va fi asigurata de minicentrale termice murale, ecologice, 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 vor beneficia de serviciile Societatii Comerciale DRUSAL S.A. pentru colectarea si depozitarea deseurilor in conditiile cele mai bune

Schimbarea 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;

- masuri de etanseizare a instalatiilor, bransamentelor si a retelelor pentru eliminarea pierderilor de apa potabila si ape uzate menajere din conductele care se vor extinde in zona;

-reglementari specifice detaliate; permisiuni si restrictii-incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Parcelele destinate construirii indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- acces direct carosabil si pietonal;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare propuse;
- asigurarea parcarilor in imediata vecinatate a blocului

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 completarea si extinderea suprafetelor de spatii verzi propunandu-se un continuare :

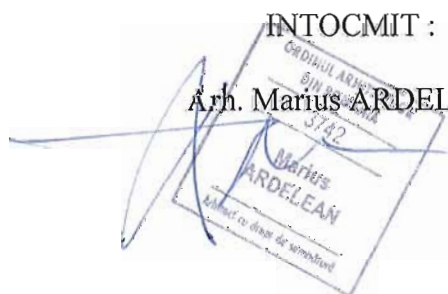
- realizarea unor plantatii de aliniament de-a lungul strazii modernizate
- zone plantate in incinta : gazon, flori de sezon
- arbusti , pomi decorativi si fructiferi

Zona considerata in acest P.U.Z. corespunde pe deplin pentru construirea constructii cu regim de inaltime intre **P si D+P+7E+ M**, fiind posibil racordul acestora intr-un timp scurt la retelele tehnico-edilitare existente in zona studiata.

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

INTOCMIT :

Arh. Marius ARDELEAN



REGULAMENTUL DE URBANISM

**REFUNCTIONALIZARE CAMPUS UNIVERSITAR SI
GRUP SCOLAR RELOCARE FUNCTIONALA ,
CONSTRUCTIE BLOCURI LOCUITE COLECTIVE
D+P+7E+M; AMENAJARI
EXTERIOARE, BRANSAMENTE UTILITATI,
BAIA-MARE , Str. Victor Babes FN**

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.

2. Baza legala a elaborarii

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

Proprietarii terenului situat in localitatea BAIA-MARE , STR. V.Babes FN

Beneficiari : **CONSILIUL LOCAL BAIA MARE, STATUL ROMAN** si asociatii

S.C. Larsen S.R.L. Com.Ulmeni Str. Dr. Florian C. Ulmeanu, nr. 27,
jud. Maramures, **S.C. ICPM S.A.** V.Babes nr 62 Baia Mare
jud MM , **S.C. INDECO SOFT S.R.L.** Str. Magnoliei nr 10, jud. MM,
, **A.C. HELCOR S.A.** V.Babes nr 62 Baia Mare jud
MM , **UNIVERSITATEA DE NORD BAIA MARE** V.Babes nr
64A Baia Mare jud MM, **ASOCIATIA DE LOCATARI NR.13**

au obtinut certificatul de urbanism Urbanism nr. _____ din _____ ,eliberat de
Consiliul Judetean Baia Mare pentru **REFUNCTIONALIZARE CAMPUS
UNIVERSITAR SI GRUP SCOLAR RELOCARE FUNCTIONALA
,CONSTRUCTIE BLOCURI LOCUITE COLECTIVE D+P+7E+M; AMENAJARI
EXTERIOARE, BRANSAMENTE UTILITATI, BAIA-MARE , Str. Victor Babes FN**

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica pentru zona studiata, cu functiunile, CB 4 B – centru de conferinte si expozitii internationale, CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari:

- in zona de ses - POT maxim = 80%
- in zona de ses - CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren

Care, **prin relocare functionala** primeste functiunile de **CM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10;** avand in vedere caracterul zonei propuse si invecinarea la sud cu aceasta.

Suprafata totala = 182163.01

BAIA-MARE , str. V.Babes FN conform FISEI BUNULUI IMOBIL 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 182163.01 mp

Zona studiata in prezentul P.U.Z. este situata in intravilanul municipiului BAIA-MARE , str. V.Babes FN conform FISEI BUNULUI IMOBIL

Terenul este situat in subzona CB 4 B – centru de conferinte si expozitii internationale, unde CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Zcu urmatoarele recomandari:

- in zona de ses - POT maxim = 80%
- in zona de ses - CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren

Pe terenurile care fac obiectul acestei documentatii sunt amplasate diverse cladiri si anexe cu si fara importanta arhitecturala. Terenurile sunt ocupate de functiuni mixte.

In partea de Nord terenurile se invecineaza cu zona de locuit, zona functionala **L2 b** - Subzona locuintelor individuale situate pe versanti slab construiti, cu regim de construire izolat, avand inaltimea maxima P +1;

In partea de Est terenurile se invecineaza cu zona de locuit, zona functionala **L6** - Subzona locuintelor colective mari cu P+8 - P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale, si **L5a** Subzona locuintelor colective medii (P+ 3,4) sau medii si inalte (P+3,5 - P+8,10), situate in ansambluri preponderent rezidentiale

Vest terenul se invecineaza cu **L 3b** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate in zone cu conditii dificile de constructibilitate, si **A 2a** - Subzona unitatilor predominant industriale;

Iar in Sud vecinatatile sunt zonele functionale **CM 1** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10,

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.

Strategia elaboratorului privind solicitarile beneficiarilor are in vedere dezvoltarea unei zone rezidentiale si publice, in regim de proprietate privata si publica.

Investitia este motivata de amplasarea investitiei in vecinatatea unor locuinte P+10, iar realizarea acesteia va contribui la asanarea zonei introducand acest spatiu in cadrul urbanismului modern.

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

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere :

- stabilirea unor cote verticale pentru viitoarea constructie corelate cu cotele terenului existent; respectiv cota ± 0.00 a cladirii este stabilita la +1.20m fata de cota terenului amenajat
- pentru asigurarea timpului de expunere la soare s-au respectat distantele intre blocuri si fata de limita de proprietate, de minim $h/2$ de la cornisa (cornisa intre 3 si la 22,5m)

6. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Proiectantul a ținut cont de regimul de inaltime admis, încercând să armonizeze traseele aferente circulației din str. V.Babes si str. Victoriei.

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

Constructiile propuse sunt pe str. V.Babes FN conform FISEI BUNULUI IMOBIL din sectorul cadastral 31 cu un numar de 680apartamente, 1181 locuri de parcare 409subterane si 772 supraterane , cu regim de inaltime intre **P si D+P+7E+M**

Construcțiile sunt amplasate în limita de proprietate după cum urmează :

- la nord teren proprietate privată la aprox 7m
- la sud str. Victoriei aprox 7m
- la est teren proprietate privată la aprox 6.5m și strada V. Babes la aprox 22m
- la vest la aprox.10 m și respectiv 39m

În soluția constructivă propusă accesul auto la spațiile de parcare subterană sunt rezolvate prin construirea unor rampe de acces , iar accesul pietonal sunt rezolvate prin alei din trotuarul str. V.Babes și str. Victoriei străzile de categ a II-a și a III-a. și a IV-a

În spațiul aferent blocurilor și clădirilor sunt prevăzute spații de joacă și relaxare în soluție constructivă ecologică, și locuri de parcare delimitate cu dale soluție ecologică.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Modul de dispunere în plan a construcțiilor respectă principiile urbanistice specifice unei zone rezidențiale cu alinierea corespunzătoare relației cu clădirile existente adiacente , înălțimea la cornișă de 3 până la 22,5m. De asemenea s-a respectat distanța minimă de 3m și respectiv h/2 cornișă, a construcției față de limita de proprietate limitrofă cu vecinii

- racordarea circulației auto se va face printr-un drum de categ. a II-a, a III-a și a IV-a, str. V.Babes înspre partea de E a parcelei, și str. Victoriei din partea de S a parcelei'

-accesul la parcarile supraterane și la Punctele Gospodărești se face din str. de categ a II-a, a III-a și a IV-a ,acestea fiind dispuse adiacent trotuarului .

-accesul pietonal se face direct din trotuarul str. V.Babes, str.Victoriei și str. de categ a II-a, a III-a și a IV-a propusă prin intermediul trotuarelor propuse, de unde se vor accesa casa scării.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Terenurile aflate în studiu sunt și vor fi dotate cu toate utilitățile necesare(unde este cazul), urmând a se face bransamente de apă-canal, gaz, electricitate, telecomunicații, precum și rețele interne (în parcelele studiate), de apă-canal, gaz, electricitate și telecomunicații.

Alimentarea cu apă

În această zonă , există rețele de alimentare cu apă, iar unde este cazul se vor face de la bransamentul existent în str. V.Babes și str. Victoriei

Canalizare - menajera.

În această zonă, există rețele de canalizare menajeră (str. V.Babes). Starea fizică a acestor canalizări este satisfăcătoare, căminele de vizitare sunt în condiție bună.

Zona studiată poate fi racordată la această rețea de canalizare menajeră (unde este cazul), aceasta fiind suplimentată corespunzător.

Zona studiată are rețea de canalizare care este legată la rețeaua națională a municipiului Baia Mare

Alimentarea cu gaze naturale

În această zonă, prin construirea de locuințe și clădiri administrative, se vor constitui noi consumatori de gaze naturale care vor fi racordate la rețeaua de distribuție existentă pe str. V.Babes și str. Victoriei. Conducta de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, suportă noi bransamente aferente construcțiilor proiectate în zona studiată.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul de față există o rețea de alimentare cu energie electrică pe str. V.Babes și str. Victoriei, cât și în incinta parcelelor, care pot asigura alimentarea noului obiectiv.

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

Zona studiată în prezentul P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului BAIA-MARE, str. V.Babes FN, în parcelele topo:

nr 4442/26/1; 4442/38/2/2/1; 4463/1/5/6/1/1; 4461/1/2/1; 4462/5/1; 4462/4/1; 4462/3/1; 4441/8/1; 4461/2/1/1; 4461/3/1/1/1 cu o suprafață de 182163.01 mp, conform CF nr. 15793/16723, și FISA BUNULUI IMOBIL a sectorului 31 fiind în proprietate privată și publică.

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

Din totalul terenului de 182163.01 mp, 39876,81 mp sunt ocupați de construcțiile propuse, iar din cei 142286,1 mp rămași sunt ocupați de zone verzi, parcaje cu dale ecologice, și spații de joacă pentru copii, terenuri sport, soluționate ecologic.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Prezentul regulament se aplica pentru zona studiata, cu functiunile, **CB 4 B** – centru de conferinte si expozitii internationale din care CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari:

- in zona de ses - POT maxim = 80%

- in zona de ses - CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren

, care **prin relocare functionala** primeste functiunile de **CM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10;** avand in vedere caracterul zonei propuse si invecinarea la sud cu aceasta.

Tinand cond de acestea se reglementeaza prin prezentul regulament:

Prin relocare functionala predominanta este campusul universitar si locuirea, locuinte de tip urban, regim inaltime maxim **P+7E+M**, zona de circulatie aferenta locuirii.

In zona studiata s-au prevazut:

- zona campus universitar (cu toate functiunile ei cladiri spatii expo, terenuri sport)
- zona de locuire
- zona functiunilor destinata circulatiilor carosabile si pietonale
- zona destinata spatiilor verzi plantate, loc de joaca

Construcțiile propuse 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 se va avea in vedere :

- stabilirea unor cote verticale pentru viitoarea constructie corelate cu cotele terenului existent; respectiv cota ± 0.00 a cladirii este stabilita la +1.20m fata de cota terenului amenajat.
- asigurarea legaturii dintre circulatia carosabila din str. V.Babes si str. Victoriei in incinta studiata a unor sectiuni verticale ale axei de circulatie carosabila;
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata (pluviale), dinspre cladiri spre recipientii stradali legati la canalizarea orasului
- reducerea la minimum a terasamentelor

Modul de dispunere in plan a constructiilor respecta principiile urbanistice specifice unei zone rezidentiale cu alinierea corespunzatoare relatiei cu cladirile existente adiacente, inaltimea la cornisa intre 3 si 22,5m. Deasemenea s-a respectat distanta minima de 3m, respectiv H/2 a constructiei fata de limita de proprietate limitrofa cu vecinii.

Alaturi de criteriul compozitional, la adoptarea solutiei prezentate s-a mai avut in vedere

respectarea regimului de max P+10 , conform zonei functionale CM1 drept care constructiile proiectate sunt la un regim de inaltime de max **D+P+7E+M**

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafeneleetc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Zona studiata in prezentul P.U.Z. este situata in intravilanul municipiului BAIA-MARE , str. V.Babes FN , in parcelele topo:

nr 4442/26/1; 4442/38/2/2/1; 4463/1/5/6/1/1; 4461/1/2/1; 4462/5/1; 4462/4/1; 4462/3/1; 4441/8/1; 4461/2/1/1; 4461/3/1/1/1 cu o suprafață de 182163.01 mp, conform CF nr. 15793/16723, și FISA BUNULUI IMOBIL al sectorului 31 fiind în proprietate privată și publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Operațiunea de construire a blocurilor 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 CB 4 B – centru de conferințe și expoziții internațional.

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

Construcțiile propuse sunt pe str. V. Babes FN conform FISEI BUNULUI IMOBIL din sectorul cadastral 31 cu un număr de 680 apartamente, 1181 locuri de parcare 409 subterane și 772 suprațere, cu regim de înălțime între **P și D+P+7E+M**

Construcțiile sunt amplasate în limita de proprietate după cum urmează :

- la nord teren proprietate privată la aprox 7m
- la sud str. Victoriei aprox 7m
- la est teren proprietate privată la aprox 6.5m și strada V. Babes la aprox 22m
- la vest la aprox. 10 m și respectiv 39m

Alinierea clădirilor față de străzile Victoriei și V. Babes, se face cu retrageri de aprox 7m str. Victoriei și de aprox 22m str. V. Babes.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Proiectantul a ținut cont de regimul de înălțime admis, încercând să armonizeze traseele aferente circulației din str. V. Babes și str. Victoriei.

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

Construcțiile propuse sunt pe str. V. Babes FN conform FISEI BUNULUI IMOBIL din sectorul cadastral 31 cu un număr de 680 apartamente, 1181 locuri de parcare 409 subterane și 772 suprațere, cu regim de înălțime între **P și D+P+7E+M**

Construcțiile sunt amplasate în limita de proprietate după cum urmează :

- la nord teren proprietate privată la aprox 7m
- la sud str. Victoriei aprox 7m

- la est teren proprietate privata la aprox 6.5m si strada V. Babes la aprox 22m
- la vest la aprox.10 m si respectiv 39m

In solutia constructiva propusa accesele auto la spatiile de parcare subterana sunt rezolvate prin construirea unor rampe de acces , iar acele pietonale sunt rezolvate prin alei din trotuarul str. V.Babes si str. Victoriei strazile de categ a II-a si a III-a. si a IV-a

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel puțin egala cu jumătate din inaltimea la cornise a clădirii măsurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

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

Conform Plansei Reglementari urbanistice , pe parcela se propune construirea a doua blocuri.

Distantele intre fațadele spre care sunt orientate camere de locuit sunt mai mari decat inaltimea la cornisa H la cornisa între 3.0m,si respectiv 22,5m in inspre interior .

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

Organizarea circulatiei se va face prin modernizarea si completarea acceselor carosabile si relationarea la caile de acces existente si anume: str. V.Babes si str. Victoriei

Locurile de parcare vor fi aproximativ 1181 locuri de parcare 409subterane si 772 supraterane. In total revine aproximativ 1 loc de parcare / apartament si locuri de parcare pentru studenti, elevi si vizitatori.

Sistemul modernizat va fi alcatuit , pentru trotuare 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 gunoierului.

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

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 circulatiei carosabile. Se face racordare la strada de categoria a II-a si a III-a conform profilului, iar in incinta avem strada de categ. a II-a, a III-a si a IV-a

Strada Categ a-II-a: - 15cm asfalt sau 25cm beton

-25cm balast stabilizare

-30cm piatra sparta

Strada Categ a-III-a: - 10cm asfalt sau 20cm beton

-20cm balast stabilizare

-30cm piatra sparta

Strada Categ a-IV-a: - 10cm asfalt sau 15 beton

-15cm balast stabilizare

-30cm piatra sparta

Trotuare : -10cm beton

-10balast

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Locurile de parcare vor fi aproximativ 1181 locuri de parcare 409subterane si 772 supraterane. In total revine aproximativ 1 loc de parcare / apartament si locuri de parcare pentru studenti, elevi si vizitatori.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

Cladirile propuse vor avea o inaltime de H la cornisa intre 3.0m, si respectiv 22,5m

ARTICOLUL 11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-constructiile propuse respecta conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;

-volumetria cladirilor ca si modul de realizare a fatadelor 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 EDILITARĂ

Terenurile aflate în studiu sunt și vor fi dotate cu toate utilitățile necesare (unde este cazul), urmând a se face bransamente de apă-canal, gaz, electricitate, telecomunicații, precum și rețele interne (în parcelele studiate), de apă-canal, gaz, electricitate și telecomunicații.

Alimentarea cu apă

În această zonă, există rețele de alimentare cu apă, iar unde este cazul se vor face de la bransamentul existent în str. V.Babes și str. Victoriei

Canalizare - menajera

În această zonă, există rețele de canalizare menajera (str. V.Babes). Starea fizică a acestor canalizări este satisfăcătoare, căminele de vizitare sunt în condiție bună.

Zona studiată poate fi racordată la această rețea de canalizare menajera (unde este cazul), aceasta fiind suplimentată corespunzător.

Zona studiată are rețea de canalizare care este legată la rețeaua națională a municipiului Baia Mare

Alimentarea cu gaze naturale

În această zonă, prin construirea de locuințe și clădiri administrative, se vor constitui noi consumatori de gaze naturale care vor fi racordate la rețeaua de distribuție existentă pe str. V.Babes și str. Victoriei. Conducta de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, suportă noi bransamente aferente construcțiilor proiectate în zona studiată.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul de față există o rețea de alimentare cu energie electrică pe str. V.Babes și str. Victoriei, cât și în incinta parcelor, care pot asigura alimentarea noului obiectiv.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Din totalul terenului de 182163.01 mp, 39876,81 mp sunt ocupați de construcțiile propuse, iar

din cei 142286,1 mp ramasi sunt ocupati de zone verzi , parcaje cu dale ecologice, si spatii de joaca pentru copii,terenuri sport, solutionate ecologic.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- in cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20 m.** si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30 m.** partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului împrejuririi.

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 20,67%

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

-CUT maxim = 1,10

UTR CB ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

P.O.T. _{propus} = 23,70%

C.U.T. _{propus} = 0,70

UTR CM1- subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10

P.O.T. _{propus} = 20.67%

C.U.T. _{propus} = 1,10

CONCLUZII

In zona se propun campus universitar cu dotari aferente, terenuri sport spatii comerciale, camine studentesti, blocuri de locuinte, cladiri administrative, cu un regim de inaltime variat intre P si D+P+7+M

Numar total de persoane estimat - 2000locuitori in zona CM1

-720 locuitori in zona CB (din caminele studentesti)+
elevi, studenti, si cadre didactice

Numar total de parcare -1181, 409subterane si 772 supraterane

Numar total de apartamente – 680 CM1

- 290 CB

Spatii verzi zona CM1= $52608,6 / 2000 = 26,30\text{mp/locuitor}$

CB = $37466,9 / 720 = 52,03\text{mp/locuitor}$

Bilant teritorial zonificat

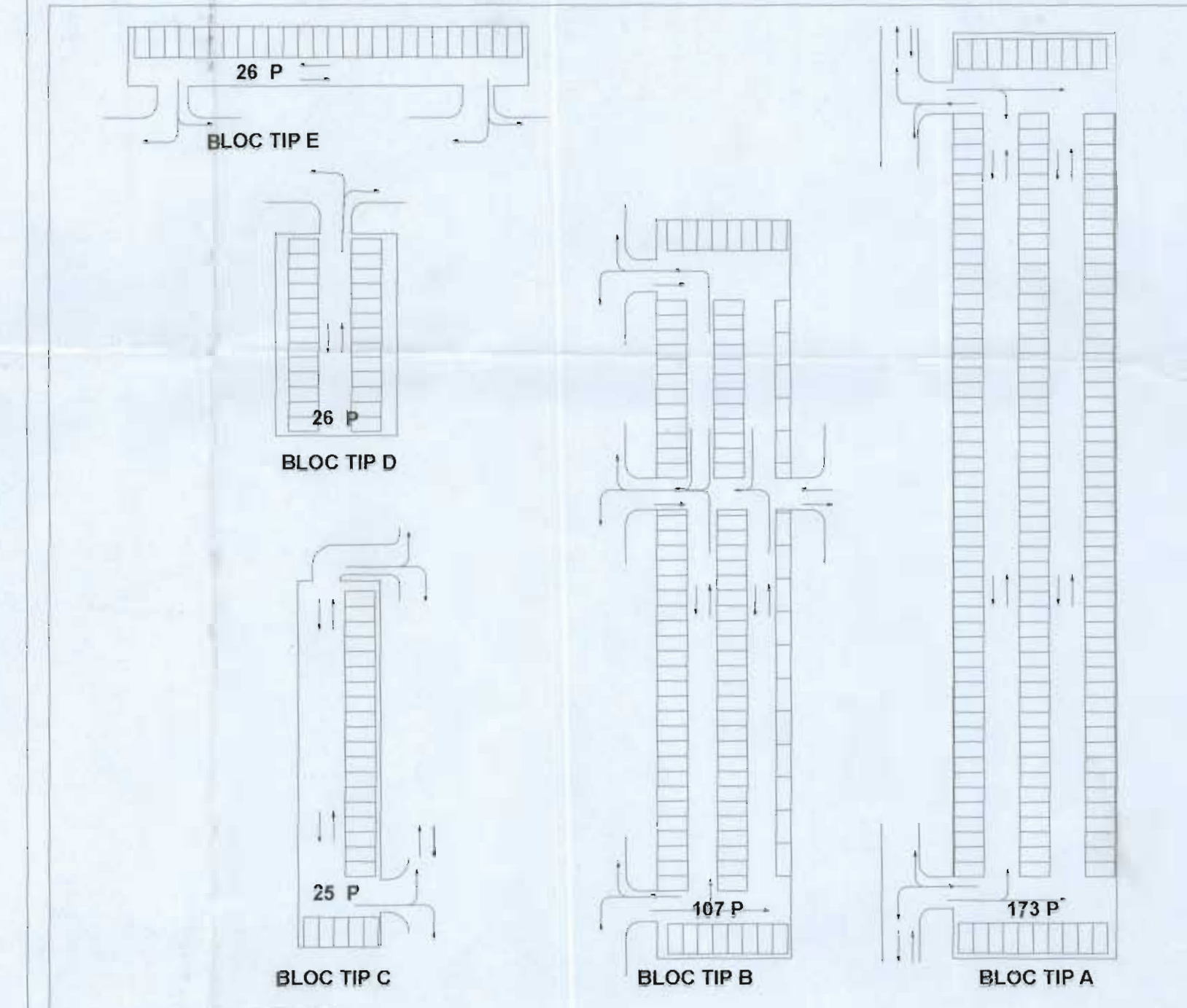
<u>UTR CB</u>	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	%	Suprafata(mp)	%
ZONA STUDIATA din care :	182163,01	100,00	73393,61	100,00
CONSTRUCTII	29689,86	16,29	17394,28	23,70
Carosabile, Trotuare	23991,7	13,17	9804,31	13,35
Platforme, Parcare	8525,85	4,68	8743,5	11,91
SPATII VERZI+TERENURI SPORT	117127,54	64,29	32928,9+ 4538,0 P. ECO	43,74 4,62

UTR CM1- subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	%	Suprafata(mp)	%
ZONA STUDIATA din care :			108769,4	100,00
CONSTRUCTII			22482,63	20,67
Carosabile, Trotuare			33462,78	30,76
Platforme, Parcari			232,12	0,21
SPATII VERZI+LOCURI DE JOACA AMENAJATE			47578,1	43,74
			5030,5 P. ECO	4,62

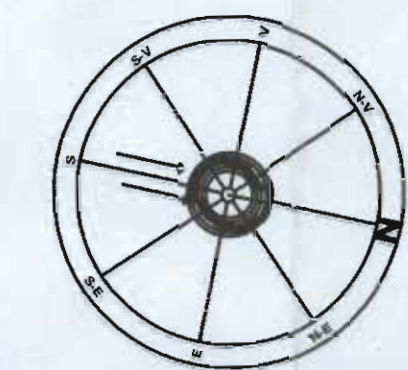
PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL , APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. , DEPARTAMENTUL PEMTRU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI .



PUZ CAMPUS UNIVERSITAR, GRUP SCOLAR SI LOCUINTE COLECTIVE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE



PLAN PARCAJE SUBTERANE



P.O.T. existent = 16,29%
C.U.I. existent = 0,44

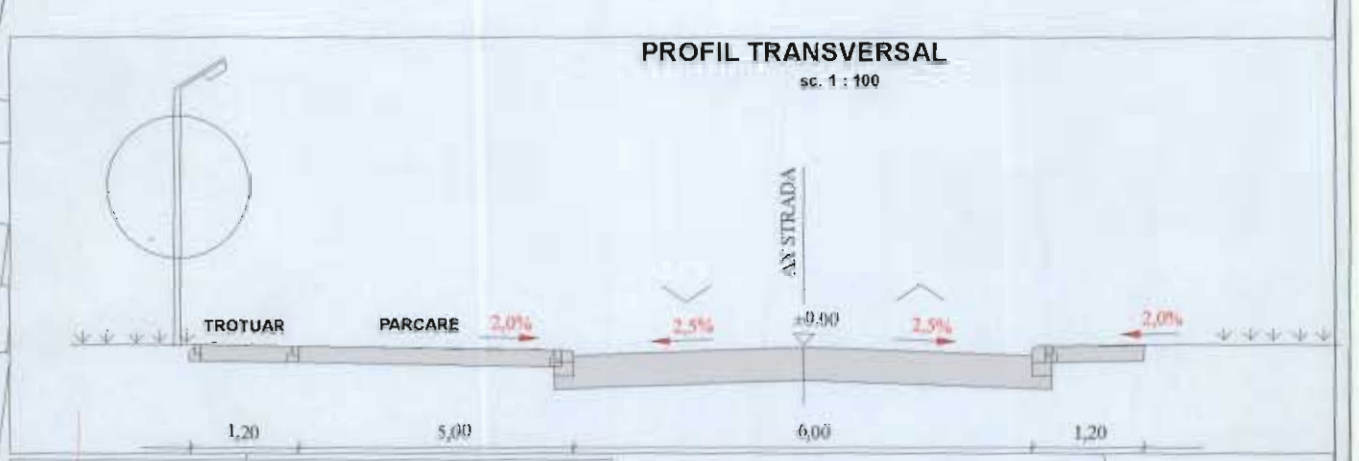
BILANT TERITORIAL ZONIFICARE		SUPRAFETE		P.O.T. C.U.T.		SUPRAFETE		P.O.T. C.U.T.	
FOLOSINTA TERITORIULUI		EXISTENT		PROIECTAT		EXISTENT		PROIECTAT	
UTR	102169,01	100	max	73393,61	100	max	max	max	max
CM1	29969,56	10,29	max	17594,26	23,70	max	max	max	max
CB	23961,7	13,17	max	8804,31	13,35	max	max	max	max
PLATFORME	6525,85	4,68	max	8743,5	11,91	max	max	max	max
SPATII VERZI/LOCUIRI DE JOACA AMENAJATE	117127,54	94,29	max	32925,9	45,98	max	max	max	max
BILANT TOTAL UTR CM1				32925,9		45,98		max	
UTR CM1				108769,4		100		max	
CM1				22462,63		20,67		max	
CB				33462,78		30,78		max	
PLATFORME				232,12		0,21		max	
SPATII VERZI/LOCUIRI DE JOACA AMENAJATE				47578,14		64,02		max	
BILANT TOTAL UTR CM1				2000		2,00		max	
UTR				500		5,00		max	
CM1				407		4,07		max	
CB				600		6,00		max	

LEGENDA

---	Limita de proprietate	---	Platf. de joaca pentru copii
---	Limita de studiu	---	Platf. de joaca pentru copii
---	Parcela	---	Spatii verzi
---	Drum cu acces auto	---	Constructii noi
---	Parcare	---	Constructii existente ce urmeaza a fi reabilitate
---	Teren sport amenajat	---	Constructii existente reabilitate

ZONIFICARE

---	UTR	UTR CM1
---	CM1	CM1
---	CB	CB



SECTIUNEA A-A - GRAFIC REGIM DE INALTIME

S.C. OMIDA S.R.L.
Cluj Napoca str. Govora nr.20

Proiectant: arh. Ardelean M.
Desenat: arh. Ardelean M.
Verificat: ing. Dima M.

Scara: 1:500
Data: 10/2019

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE