



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: primar@baiamarecity.ro



HOTĂRÂREA NR.369/2011

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „SUBZONA SUBCENTRULUI CU SERVICII DE INTERES PUBLIC-CC3” Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fără nr., conform proiect nr.6/2010, întocmit de SC “ARCOLAR” SRL Baia Mare.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, miercuri, 30 noiembrie 2011

Examinând:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare
- raportul de specialitate nr.446/2011 întocmit de Structura Arhitect- Șef- S.U.A.T. prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „SUBZONA SUBCENTRULUI CU SERVICII DE INTERES PUBLIC-CC3” Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fără nr., conform proiect nr.6/2010, întocmit de SC “ARCOLAR” SRL Baia Mare,

Având în vedere :

- consultarea publicului prin anunțul din data de 20.08.2011 dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu și de consultare asupra propunerilor preliminare, în conformitate cu H.C.L. nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”,

- solicitarea inițiatorilor: Parohia „Duminica Mironosițelor”, SC “COM SUPER” SRL și Municipiul Baia Mare,

- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,

Din necesitatea de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea parcelor potrivit Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

Constatând îndeplinite prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrație,

Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. 5 lit. c și art. 115, alin. 1 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 „SUBZONA SUBCENTRULUI CU SERVICII DE INTERES PUBLIC-CC3” Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fără nr., conform proiect nr.6/2010, întocmit de SC ARCOLAR SRL Baia Mare.

Art. 2. S.U.A.T. va răspunde de includerea P.U.Z. mai sus aprobat în P.U.G.

Art. 3. Valabilitatea P.U.Z. este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică la:
Primarul Municipiului Baia Mare
Arhitectul- Șef
Instituția Prefectului - Județul Maramureș
Compartimentul Pregătire Elaborare Documente
Beneficiari

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘTEFAN OVIDIU***

***CONTRASEMNAT
SECRETAR
BRAD RODICA***

<i>Total consilieri</i>	<i>23</i>
<i>Prezenți</i>	<i>20</i>
<i>Pentru</i>	<i>20</i>
<i>Impotrivă</i>	<i>-</i>
<i>Abțineri</i>	<i>-</i>

P.U.Z.

DENUMIREA INVESTITIEI:

**SUBZONA SUBCENTRULUI CU SERVICII
DE INTERES PUBLIC – CC3**

FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASAMENT:

Baia-Mare, str. M. Eminescu

BENEFICIAR:

**PAROHIA „Duminica mironositelor”
sc COM SUPERsrl
STATUL ROMAN**

PROIECT NR. :

6/2010/ARCOLAR

BORDEROU

PIESE SCRISE

- 1.Foaie de titlu
- 2.Borderou
- 3.Memoriu general
- 4.Certificatul de Urbanism

PIESE DESENATE

Plan de încadrare

- | | | |
|------|--|-----------|
| 1/4. | Situația existentă | sc. 1:500 |
| 2/4. | Reglementări | sc. 1:500 |
| 3/4. | Tipul de proprietate și circulația terenurilor | sc. 1:500 |
| 4/4. | Echiparea tehnico-edilitară | sc. 1:500 |

Intocmit:
arh. Laura Zaharia

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal**

SUBZONA SUBCENTRULUI CU SERVICII DE INTERES PUBLIC – CC3
jud. Maramures, Baia-Mare, str. M. Eminescu

Beneficiar:

**PAROHIA Ortodoxa „Duminica mironositelor”,
sc COM SUPERSrl
STATUL ROMAN**

Proiectantul general: s.c. ARCOLAR s.r.l., proiect nr.6/2010

Data elaborarii: februarie 2011

1.2 Obiectul lucrării

Solicitari ale temei-program: Planul Urbanistic Zonal a fost demarat de **PAROHIA Ortodoxa „Duminica mironositelor”**, care a intrat in proprietatea unei parcele de teren in zona de intersectie a strazilor Mihai Eminescu si Granicerilor (conform „Planului de incadrare in localitate”). Pe aceasta parcela de teren PAROHIA „Duminica mironositelor” doreste sa construiasca un Centru Social-Cultural.

Aceasta parcela se afla in Cartierul Vasile Alecsandri si face parte din Unitatea Teritoriala delimitata de strazile Mihai Eminescu, Oborului si terasamentul de cale ferata de pe latura estica – o suprafata de 46.000mp.

Planul Urbanistic General al localitatii Baia-Mare incadreaza zona studiata si cele adiacente in **zona V1a PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLIC**, desi o parte din suprafata este destinata (de zeci de ani) unor locuinte individuale; pe o alta suprafata din aceasta zona s-au construit si dezvoltat in ultimii ani activitati comerciale si de depozitare.

Prin documentatia de fata se studiaza felul in care zona studiata poate fi scoasa de sub reglementarile impuse de **zona V1a**, si implicatiile pe care le va avea schimbarea destinatiei acestei subzone in **SUBZONA SUBCENTRULUI CU SERVICII DE INTERES PUBLIC – CC3**, ca pol cultural pentru cartierul V. Alecsandri.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Planul Urbanistic General prevede urmatoarele obiective pentru cartierul Vasile Alecsandri:

- ameliorarea conditiilor de locuire si densificari
- regularizarea raului Craica
- constituirea a doua centre de cartier (unul in zona locuintelor individuale si un altul in zona locuintelor colective
- crearea unui parc in vecinatatea bisericii de la capatul strazii Vasile Alecsandri

1.3 Surse de documentare

Sursele documentare studiate sunt:

- Planul Urbanistic General al localitatii Baia-Mare
- Proiectul „Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Granicerilor din Municipiul Baia-Mare” intocmit de PROVIA s.r.l.
- Proiectul „Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Oborului din Municipiul Baia-Mare” intocmit de PRO CONSULTING s.r.l.
- Planul Integrat de Dezvoltare al Municipiului Baia-Mare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei – preluate din „Planul Integrat de Dezvoltare al Municipiului Baia-Mare”

Caracteristicile actuale ale cartierului Vasile Alecsandri:

- un „cartier dormitor” cu o densitate mare a zonei construite si cu o densitate scazuta a serviciilor . Cel mai important cartier (dupa numarul de locuitori). Cel mai tanar cartier din oras (24% din totalul populatiei in varsta cuprinsa intre 0 si 14 ani)
- nivel inalt al problemelor sociale cauzate de asezarile etnice rrome in districtul Craica – asezari care nu se conformeaza standardelor minime urbane
- toate locuintele sociale din oras sunt in acest cartier
- zona bogata in activitati sociale a unui numar important de organizatii non-guvernamentale care ofera servicii socio-medicele la domiciliu in special pentru populatia de varsta a III-a
- zona traversata de traficul greu

Infrastructura publica din zona:

- Complex sportiv in Parcul Mara
- Parcul Craica (zona verde)
- Complex agro-alimentar
- Invatamant: 6 gradinite, 2 scoli primare
- Sanatate: o policlinica cu 11 cabinere medicale, 6 farmacii, 1 cabiner stomatologic, 1 cabinet de pneumatologie-fizioterapie si un cabiner de ginecologie
- 3 Centre de Zi: Centrul Social Necesar, Centrul de Zi Pentru Copii Strazii – Fundatia de Voluntari Somaschi, Centrul Sf. Francisc de Assisi Caritas
- 3 Biserici: Catedrala Episcopala Sfanta Treime, Biserica Sf. Arhangheli Mihai si Gavril si Biserica Cuvioasa Paraschiva
- Nici un element al infrastructurii culturale urbane

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Prin Planul Urbanistic General al localitatii Baia-Mare zona studiata se incadreaza in zona VIa „Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate public”

Cele 4 parcele din Unitatea Teritoriala studiata au avut evolutii diferite:

- parcela cu nr. cad. 107057, aflata in folosinta gratuita a PAROHIEI „Duminica mironositelor” din anul 2010, apartine STATULUI ROMAN ; este un teren care nu a facut obiectul niciunei amenajari in ultimii 20 de ani, la ora actuala neingrijit, acoperit de vegetatie spontana.
- parcela cu nr. cad. 107058, apartine STATULUI ROMAN, este un teren care nu a facut obiectul niciunei amenajari in ultimii 20 de ani, la ora actuala neingrijit, acoperit de vegetatie spontana. Aceasta parcela va fi integrata in amenajarea sensului giratoriu din proiectul „Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Granicerilor din Municipiul Baia-Mare” intocmit de PROVIA s.r.l.
- pe parcelele aflate in proprietate privata, cu numar topo 2824/10/1 si 2829/94, exista cateva constructii vechi aflate in stare mediocra si o constructie noua P+2E, realizata in anii 2007-2008. Toate constructiile au fost folosite ca spatii de depozitare si expunere materiale de constructii
- parcela cu numar cad. 100815 – lot 2, aflata in proprietatea STATULUI ROMAN este folosita ca Obor (de unde numele strazii adiacente: strada Obor)

Parcelele cu care se invecineaza au urmatoarele caracteristici:

- pe latura Nordica – parcela aflata in zona A2 b3 - Subzona unitatilor industriale si de servicii
- pe latura sud-vestica – strada Mihai Eminescu si parcela aflata in zona V1a, care (contrar specificatiilor PUG) este acoperita cu locuinte individuale din anii ‘60
- pe latura estica – cale ferata industrială nefolosita, si parcele aflate in zona A2b si A2b2 – “Zona activitatilor productive si de servicii”. Si pentru aceste zone se remarca disfunctionalitati fata de PUG, din cauza prezentei blocurilor de locuinte P+4E datand din anii ‘80-‘90.

Potential de dezvoltare

Conform Planului Integrat de Dezvoltare al Municipiului Baia-Mare, cartierul Vasile Alexandri are urmatoarele oportunitati:

- nivelul scazut de impozitare si valoarea imobiliara scazuta favorizeaza aparitia unor noi locuinte
- zona localizata de-a lungul axei de dezvoltare sud-est, unde este disponibil spatiu adecvat pentru activitati productive si unde orasul este in expansiune catre localitati limitrofe
- existenta unui numar important de organizatii non-guvernamentale cu activitate bogata in domeniul social, in special pentru populatia de varsta a III-a
- calificarea tinerilor someri facilitate de faptul ca acestia au un nivel ridicat de flexibilitate in comparative cu populatia in varsta
- existenta unui numar mic de unitati educative, si inexistenta vreunui element al infrastructurii culturale urbane conduc catre necesitatea aparitiei unui pol cultural

2.2 Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Baia-Mare, la intersectia strazii Granicerilor cu strada Mihai Eminescu.

Caracterul zonei este ambiguu, din cauza amestecului de locuinte individuale (regim de inaltime “parter”, “parter+etaj”) , locuinte colective (regim de inaltime “parter+4 etaje”) si cladiri cu caracter comercial sau de depozitare, Obor.

Se remarca disfunctionalitati fata de PUG in toate unitatile teritoriale vecine cu zona studiata (asa cum au fost semnalate in paragraful anterior)

2.3 Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural este prezent in aliniamentele de zona verde in lungul strazii M. Eminescu si in zona verde adiacenta caii ferate. Toata parcela aflata in proprietatea PAROHIEI Ortodoxe „Duminica mironositelor” se prezinta la ora actuala ca o zona verde neamenajata si nefolosita.

2.4 Circulatia

Circulatia carosabila se desfasoara cu mare intensitate pe strada Mihai Eminescu. Legatura cu strada Granicerilor este destul de dificila si prost semnalizata. Strada M. Eminescu face o curba larga si fara vizibilitate, iar intersectia cu strada Granicerilor sporeste gradul de insecuritate deoarece se afla exact in aceasta zona. Propunerile facute de scPROVIAsrl, prin proiectul “Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Granicerilor din Municipiul Baia-Mare”, si de scPRO CONSULTINGsrl, prin proiectul „Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Oborului din Municipiul Baia-Mare” – rezolva problemele de circulatie cu ajutorul sensurilor giratorii.

2.5 Ocuparea terenurilor – in situatia actuala

Indicii globali de ocupare a terenului:

P.O.T. = 5,50%

C.U.T. = 0,05

2.6 Echiparea edilitara

In zona studiata exista toate retelele (apa, canal, electric, gaz, telefonie) care alimenteaza constructiile de pe strada M. Eminescu

2.7 Probleme de mediu

Terenul aflat in proprietatea **Parohiei „Duminica mironositelor”** este nefolosit, si lasat la indemana utilizatorilor ocazionali. Este o sursa de poluare vizuala din cauza vegetatiei crescuta aleator, a deseurilor aruncate, si o potentiala sursa de poluare a factorilor de mediu **sol si apa**.

Terenul aflat in proprietate privata este folosit ocazional pentru depozitare materiale; tot ocazional se fac lucrari de intretinere.

Terenul aflat in proprietatea **STATULUI ROMAN** este folosit periodic ca Obor, fara a avea dotari si amenajari specifice; poate deveni o sursa de poluare a factorilor de mediu **sol si apa**.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

si

Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G., zona studiata se afla in zona V1a “Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuarului in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice”, in care sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public.

Este de remarcat aceasta disfunctionalitate a P.U.G. in raport cu situatia existenta pe teren, generata de existenta celor 1.478 mp de constructii, anterioare intocmirii Planului Urbanistic General.

Deoarece prin Planul Integrat de Dezvoltare al Municipiului Baia-Mare se atrage atentia asupra lipsei unui centru cultural in cartierul Vasile Alecsandri si se accentueaza importanta unui asemenea pol, prin documentatia de fata se propune infiintarea unui **Subcentru cu servicii de interes public** ca pol cultural pentru cartierul Vasile Alecsandri.

In consultatiile cu Comisia de Urbanism a orasului Baia-Mare a fost observata oportunitatea de a folosi traseul vechii cai ferate dezafectate pentru crearea unei legaturi intre intersectia cu sens giratoriu Eminescu-Granicerilor si strada Obor, pentru a fluidiza circulatia grea, de mare tonaj, catre si dinspre zona industrială din partea de vest a orasului

3.2. Valorificarea cadrului natural

In aceasta zona cadrul natural nu are un potential deosebit, prin documentatia de fata nu se urmareste acest aspect.

3.3. Modernizarea circulatiei

Documentatia de fata preia propunerile de modificare a circulatiei, atat pietonale, cat si carosabile, din documentatia tehnica intocmita de sc PROVIA srl in cadrul proiectului “Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Granicerilor din Municipiul Baia-Mare” si de - de scPRO CONSULTINGsrl, prin proiectul „Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Oborului din Municipiul Baia-Mare” Sunt propuse 2 sensuri giratorii, unul la intersectia dintre strazile M.Eminescu si Granicerilor si altul la intersectia dintre strazile M.Eminescu si Obor.

Breteaua de legatura propusa prin documentatia de fata pe amplasamentul vechii cai ferate dezafectate, pe segmentul dintre giratoriul Eminescu-Granicerilor si strada Obor, va permite accesul comod la terenurile studiate prin documentatia de fata, si va avea rolul de a fluidiza circulatia grea, de mare tonaj, catre si dinspre zona industrială din partea de vest a orasului

Deasemenea, prin realizarea acestei bretele de circulatie se va imbunatati accesul catre strada Ariesului si catre grupul de blocuri de locuinte din zona.

Sunt propuse si 2 platforme cu parcare, unul pentru 12 autoturisme pentru grupul de blocuri de locuinte mentionat mai sus, si altul cu 30 locuri pentru Centrul Social-Cultural propus pentru terenul aflat in proprietatea Parohiei „Duminica mironositelor”

Terenurile aflate in proprietate privata pe care este propus un Parc Logistic, si cel aflat in proprietatea Statului pe care este propus un spatiu pentru Comert produse agro-alimentare si produse traditionale, vor prevedea parcare in incinta fiecaruia.

Prin proiectul „Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Oborului din Municipiul Baia-Mare” sunt propuse locuri de parcare pe tot segmentul limitrof terenurilor studiate.

3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Bilanțul teritorial al zonei studiate, ca rezultat al propunerilor urbanistice, si indicatorii urbanistici pentru fiecare parcela, este următorul:

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pe strada M. Eminescu exista toate retelele edilitare necesare functionarii **Subcentrului cu servicii de interes public**. Se propune realizarea bransamentelor pentru retea de apa, canal, electrica si gaz.

3.6. Protectia mediului

Unul din beneficiile rezultate din amenajarea **Subcentrului cu servicii de interes public** este obtinerea unui amplasament ingrijit si inlaturarea posibilelor surse de poluare a factorilor de mediu: sol-apa.

3.7. Obiective de utilitate publica

Intreaga zona studiata de 47.695mp, este formata din trei parti distincte:

- o suprafata de 3.039mp ce apartin domeniului privat al primariei, au fost pusi la dispozitia **PAROHIEI Ortodoxe “Duminica mironositelor” Baia-Mare** in folosinta gratuita pentru 99 de ani; din aceasta suprafata, 513mp vor fi trecuti in domeniul public, fiind destinati amenajarii unei alei carosabile propuse, impreuna cu grupul de parcuri publice. Restul de 2.404mp vor ramane in concesiunea **PAROHIEI Ortodoxe “Duminica mironositelor”** si vor fi destinati construirii unui Centru social-cultural.
- o suprafata de 10.124mp aflata in proprietate privata; din aceasta suprafata, 1.835mp vor fi trecuti in domeniul public, fiind destinati amenajarii alei carosabile, a unui grup de parcuri publice, si a unei zone pietonale de legatura intre alea nou-creata si strada M. Eminescu. Restul suprafetei de 8.204mp vor putea fi folositi pentru construirea unor cladiri cu destinatie comerciala.
- o suprafata de 12.802mp ce apartine domeniului privat al statului; din aceasta suprafata, 1.334mp vor fi trecuti in proprietatea privata a sc COM SUPER srl, ca schimb de terenuri cu parcela destinata zonei pietonale care separa terenurile aflate in proprietate privata de viitorul Centru Social-Cultural. O alta suprafata de 513mp va fi trecuta in domeniul public al statului pentru intregirea zonei destinata parcarilor publice. Restul de 10.086mp vor fi destinati unui spatiu comercial pentru desfacerea produselor agro-industriale.

Toate aceste suprafete sunt de utilitate publica: atat sensul giratoriu care va fluidiza circulatia din zona si care va participa la cresterea accesibilitatii urbane prin amenajarea strazii Granicerilor, cat si **cladirile propuse**, impreuna cu platformele pentru parcuri, alea carosabila si zona pietonala. Toate acestea vor putea polariza o parte din activitatea sociala, culturala si comerciala a cartierului Vasile Alecsandri.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

- **functiune:** Subcentrul cu servicii de interes public

- **regim de construire :** izolat

- **perimetrul edificabil:**

terenul PAROHIEI „Duminica mironositelor”,

- aliniament la strada: minim 4.00m fata de limita de proprietate
- distanta fata de limita posterioara: 0m

terenuri aflate in proprietate privata

- aliniament fata de strada M. Eminescu:
 - minim 16.00m fata de limita de proprietate
- aliniament fata de alea carosabila propusa pe latura estica:
 - minim 20,00m fata de limita de proprietate
- distanta fata de limita sudica de proprietate:
 - minim 5,00m
- distanta fata de limita nordica de proprietate:
 - minim 5,00m
- distante intre cladiri amplasate pe acelasi teren:
 - minim 10,00m

Terenul STATULUI ROMAN ROMAN

- aliniament fata de strada M. Eminescu:
 - minim 16.00m fata de limita de proprietate
- aliniament fata de strada Obor:
 - minim 6,00m
- aliniament fata de alea carosabila propusa pe latura estica:
 - minim 20,00m fata de limita de proprietate
- distanta fata de limita sudica de proprietate:
 - minim 5,00m

- **indicii globali de ocupare a terenului:**

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim 1,3

- **regimul de inaltime:** “Parter”

“D+P+E +M”

- **inaltimea maxima:** 10,00m pentru constructiile “Parter”

12,00m pentru constructiile D+P+E +M

- **inaltimea la streasina:** 7,00m pentru constructiile D+P

9,00m pentru constructiile D+P+E +M

- **principiile de realizare ale constructiilor:**

sistem constructiv: sistem mixt (stalpi, grinzi, plansee din beton armat si/sau metal, pereti portanti din zidarie de caramida, pereti autoportanti din zidarie de caramida si/sau structuri usoare)

finisaje: materiale preponderant naturale (se vor evita materialele plastice de proasta calitate) si culorile ponderate (se vor evita culorile stridente, si materialele lucioase)

grad de rezistenta la foc: **gradul III**

- **modalitati de valorificare a punctelor de interes urban:** prin realizarea **Subcentrului cu servicii de interes public** sensul giratoriu de la intersectia strazilor Granicerilor si M. Eminescu va fi animat de prezenta incintei propuse, si imbogatit cu zona verde si suprafetelor pietonale aferente obiectivelor propuse, care vor fi accesibile de orice trecator.

- se va acorda atentie constructiilor pe pe parcela concesionata **PAROHIEI Ortodoxe “Duminica mironositelor”** avand in vedere modul de perceptie de pe strada M.Eminescu, pe tronsonul dinspre intrarea in oras.

- se va acorda atentie cladirii de pe parcela aflata in proprietatea STATULUI ROMAN, avand in vedere modul de perceptie de pe strada Coltau si de pe strada Ariesului.

Suprafata de teren dintre parcela concesionata **PAROHIEI Ortodoxe “Duminica mironositelor”** si terenul ramas in proprietatea **sc COM SUPER**– o suprafata de 1.920mp care este propusa a fi trecuta din proprietatea private a sc COM SUPER in domeniul public – va fi destinata amenajarii unei zone pietonale care va juca un rol important in zona : va constitui o piateta publica, cu locuri de odihna, cu mici zone verzi amenajate atent, un spatiu deschis agrementat pe laturile nord si sud cu accese in cladirile propuse pe aceste parcele. Argumentul initial care a condus la aceasta propunere a fost terenul mult prea mic concesionat **PAROHIEI Ortodoxe “Duminica mironositelor”** - abia 3.039mp, raportat la parcelele urias de 8.204mp si 12.802mp ale celorlalti 2 proprietari.. Inexistenta acestei piatete publice ar conduce la aglomerarea cladirilor, la tratarea fatadelor dinspre vecini ca fatade posterioare si implicit a fasiilor de teren ca si curti “de service”. Imaginea urbanistica generate ar fi mult prea aglomerata si compacta, cu implicatii neplacute atat din punct de vedere functional cat si estetic pentru proprietatile care o marginesc

- **zone de protectie pentru monumente istorice:** nu este cazul, constructiile propuse nu se afla in zona de protectie a momumentelor istorice

- **zone de protectie fata de retele edilitare:** : nu este cazul, constructiile propuse se afla pe parcele construibile, libere de retele edilitare

- **sistematizare verticala:** pe langa lucrarile necesare realizarii modernizarii strazilor Granicerilor si Obor, a realizarii sensurilor giratorii mentionate, **Subcentrul cu servicii de interes public** va avea propria sistematizare verticala care va avea ca obiective:

- inlaturarea apelor pluviale de langa constructii si canalizarea lor

- realizarea accesului carosabil si ca parcare pentru 30 autovehicule.

- realizarea acceselor pietonale si a platformei din fata cladirilor

- plantarea suprafetelor ramase libere de constructii cu gazon si arbusti decorativi. Se propune plantarea arborilor pe limitele estice de proprietate, de-a lungul strazii Oborului si in careurile de verdeata din parcare de pe strada Oborului.

- **modalitati de rezolvare si organizare a circulatiei:** propunerea realizarii sensului giratoriu de la intersectia strazilor Granicerilor si M. Eminescu a fost preluata din proiectul scPROVIA srl “Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Granicerilor din Municipiul Baia-Mare” si propunerea realizarii sensului giratoriu de la intersectia strazilor Obor si M. Eminescu a fost preluata din proiectul scPRO CONSULTINGsrl „Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Oborului din Municipiul Baia-Mare”

Accesul carosabil in **Subcentrul cu servicii de interes public** se va face din sensul giratoriu – solutie care confera fluiditate traficului. Odata intrate pe aleea carosabila propusa, autoturismele vor avea acces la locurile publice de parcare, vor putea iesi in strada Ariesului si de acolo in strada Obor, sau vor putea accede la terenurile aflate in proprietate private ori la cel aflat in proprietatea privata statului.

Accesul pietonal se va realiza de pe toata latura tangenta strazilor M. Eminescu si Oborului. Zona pietonala (piateta publica) ce va lega strada M. Eminescu de zona de acces carosabil de pe latura estica a zonei studiate va oferi un spatiu public agreabil, si va mari accesibilitatea pietonilor catre toate constructiile propuse imprejurul ei.

- **parcarea si gararea autovehiculelor:** pentru parcare autovehiculelor in zona Centrului –cultural a fost propusa o parcare deschisa publicului larg, cu capacitate de 30 autoturisme. Accesul este lesnicios – din sensul giratoriu de la intersectia strazilor Granicerilor si M. Eminescu, sau de pe strada Oborului prin intermediul strazii Ariesului

- **spatii verzi:** zona verde ramasa dupa amenajarea cladirilor, drumurilor, platformelor este de 10.292mp.

- **utilitati:** cladirile propuse vor fi racordate la reseaua existenta in zona, iar bransamentele vor fi dimensionate astfel incat sa satisfaca noile consumuri.

- **propuneri pentru circulatia terenurilor:**

- **bilantul teritorial:**

Suprafata zonei studiate = 47.695mp, din care:

S zone verzi = 10.292mp

S constructii propuse = 9.490mp

S circulatii auto si pietonale = 27.913mp

Intocmit:

arh. Laura Zaharia



Zona A2b3
Utilizari admise: Activitati industriale
Inaltime maxime: 20,00 m
P.O.T. = 50%
C.U.T. = 10 mc/S teren

Zona A2b2
Utilizari admise: Activitati industriale
Regim de inaltime: Inaltime maxime 20,00 m
P.O.T. = 50%
C.U.T. = 10 mc/S teren

Zona V1a
Nr. cadstral: 100815 - lot 2
CF nr. 100815-BAIA MARE
PROPRIETAR: STATUL ROMAN

Nr. topo 2824/10/1
CF nr.: 100813-BAIA MARE
PROPRIETAR: Societatea Comerciala
S.C. COM SUPER S.A.

Nr. cadstral: 107057
CF nr.: 104087-BAIA MARE
PROPRIETAR: STATUL ROMAN
BENEFICIAR: PAROHIA "Duminica mironositelor"

Nr. cadstral: 107058
CF nr.: 104087-BAIA MARE
PROPRIETAR: STATUL ROMAN

Zona CM2
Utilizari admise: Institutii, lacasuri de cult, sedii, comert depozitare, turim, alim. publica, sport, locuinte
Regim de inaltime: P + 5
P.O.T. = 85%
C.U.T. = 2,2 x ADC/S teren

Nr. topo 2829/94
CF nr.:
PROPRIETAR: Societatea Comerciala

OCUPAREA TERENURILOR			
Nr. cad.	specificatie	suprafata	%
Nr. cad. 107057	Zone verzi	3.039 mp	100%
	Cladiri	-	-
	Circulatii auto, pietonale, platforme	-	-
	TOTAL 1	3.039 mp	100%
Nr. cad. 107058	Zone verzi	1.200 mp	100%
	Cladiri	-	-
	Circulatii auto, pietonale, platforme	-	-
	TOTAL 2	1.200 mp	100%
Nr. topo 2824/10/1	Zone verzi	6.410 mp	68,89%
	Cladiri	928 mp	9,97%
	Circulatii auto, pietonale, platforme	1.967 mp	21,64 %
	TOTAL 3	9.305 mp	100%
Nr. cad. 100815 - lot 2	Zone verzi	2.472 mp	19,66%
	Cladiri	108 mp	0,86%
	Circulatii auto, pietonale, platforme	9.994 mp	79,48 %
	TOTAL 4	12.574 mp	100%
Nr. topo 2829/94	Zone verzi	486 mp	46,20%
	Cladiri	124 mp	11,79%
	Circulatii auto, pietonale, platforme	442 mp	42,02%
	TOTAL 5	1.052 mp	100%
Circulatii si terenuri limitrofe	Zone verzi	5.855 mp	28,61%
	Cladiri	-	-
	Circulatii auto, pietonale, platforme	14.612 mp	71,39%
	TOTAL 6	20.467 mp	100%
TOTAL ZONA STUDIATA		47.695 mp	
TOTAL	Zone verzi	19.520 mp	
	Cladiri	1.160 mp	
	Circulatii auto, pietonale, platforme	27.015 mp	

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Circulatie carosabila
- Accese principale in cladiri/incinte
- Zone verde
- Stalp din retea electrica
- Capac retea canalizare
- Capac retea apa
- Gratar retea pluviale

STAREA CLADIRILOR.

- Buna
- Mediocra
- Rea

STRUCTURA CLADIRILOR

- Durabila (zidarie de caramida, plansee din beton)
- Semidurabila (zidarie de caramida, plansee din lemn)
- Nedurabila (paianta, chirpici, lemn)

Utilizari admise: Parcuri, gardini publice
Regim de inaltime:
P.O.T. =
C.U.T. =

Zona L3a
Utilizari admise: Locuinte
Regim de inaltime: P + 2
P.O.T. = 35%
C.U.T. = 0,6 - 0,9 ADC/S teren

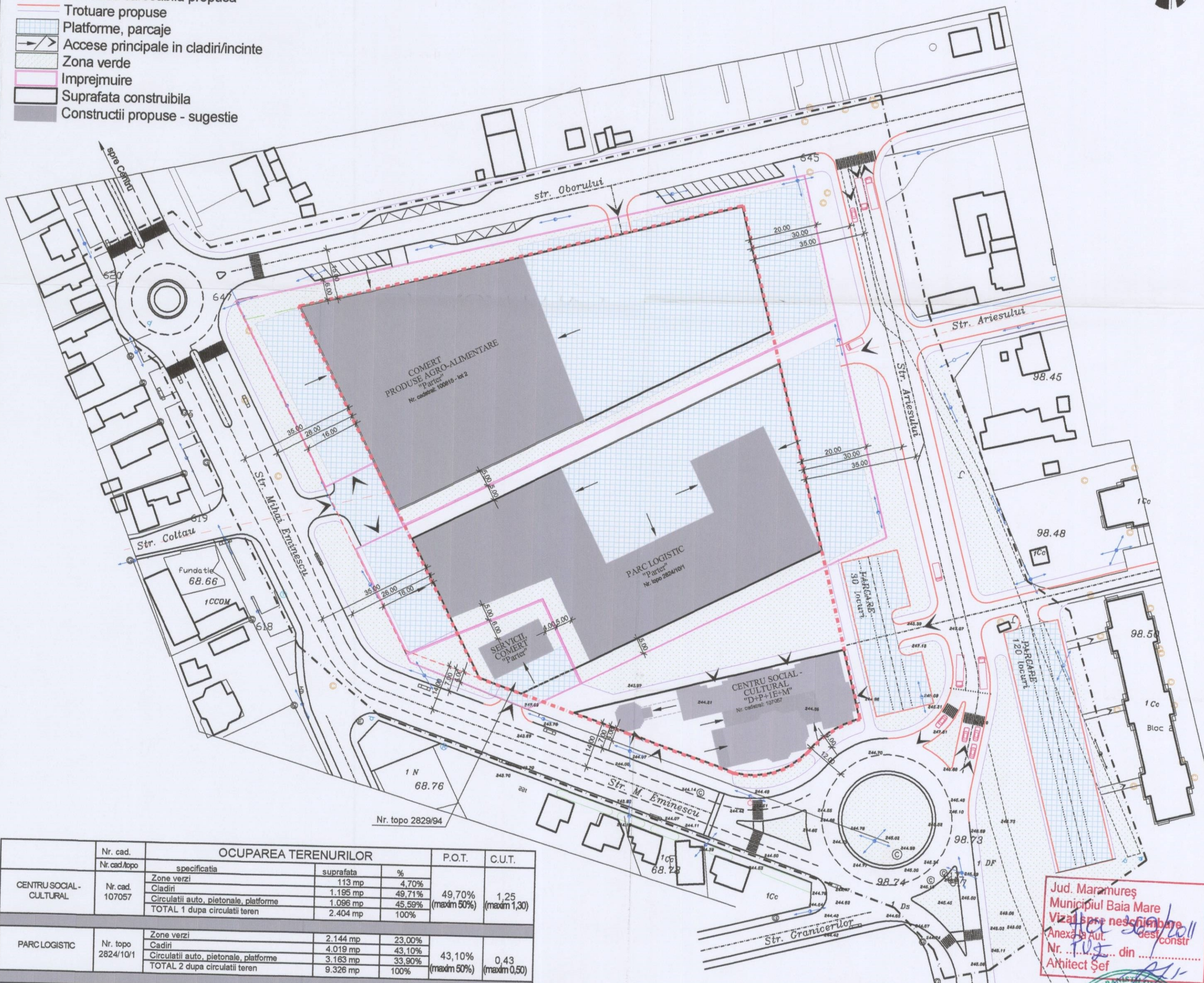
Jud. Maramures
Municipiul Baia Mare
Viza spre schimbare
Anexata Aut. des. constr
Nr. 102 din 2011
Arhitect Sef



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA/ NR./ DATA	
S.C. ARCOLAR S.R.L. J24/1115/2003, cod fiscal R 15782908 Baia Mare, str. Victoriei 104/3, tel. 0262-275787, FAX 0362-402697				Beneficiar: PAROHIA "Duminica mironositelor"	Proiect nr: 6/2010
Arhitectura: arh. Laura Zaharia				Adresa: str. M. Eminescu, loc. Baia-Mare	Faza: P.U.Z.
Intocmit: teh. Czegenyi Robert				SUBZONAREA CENTRULUI CU SERVICII DE INTERES PUBLIC, CC3 - cart. V.ALECSANDRI	
Topo: Ziamparet Ioan				PLAN DE SITUATIE situatia existenta	
Scara: 1: 1.000				Data: martie 2010	
				Pl. nr.: U-01	

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Constructii existente
- Aliniament propus
- Circulatie carosabila propusa
- Trotuare propuse
- Platforme, parcaje
- Accese principale in cladiri/incinte
- Zona verde
- Imprejmuire
- Suprafata construabila
- Constructii propuse - sugestie

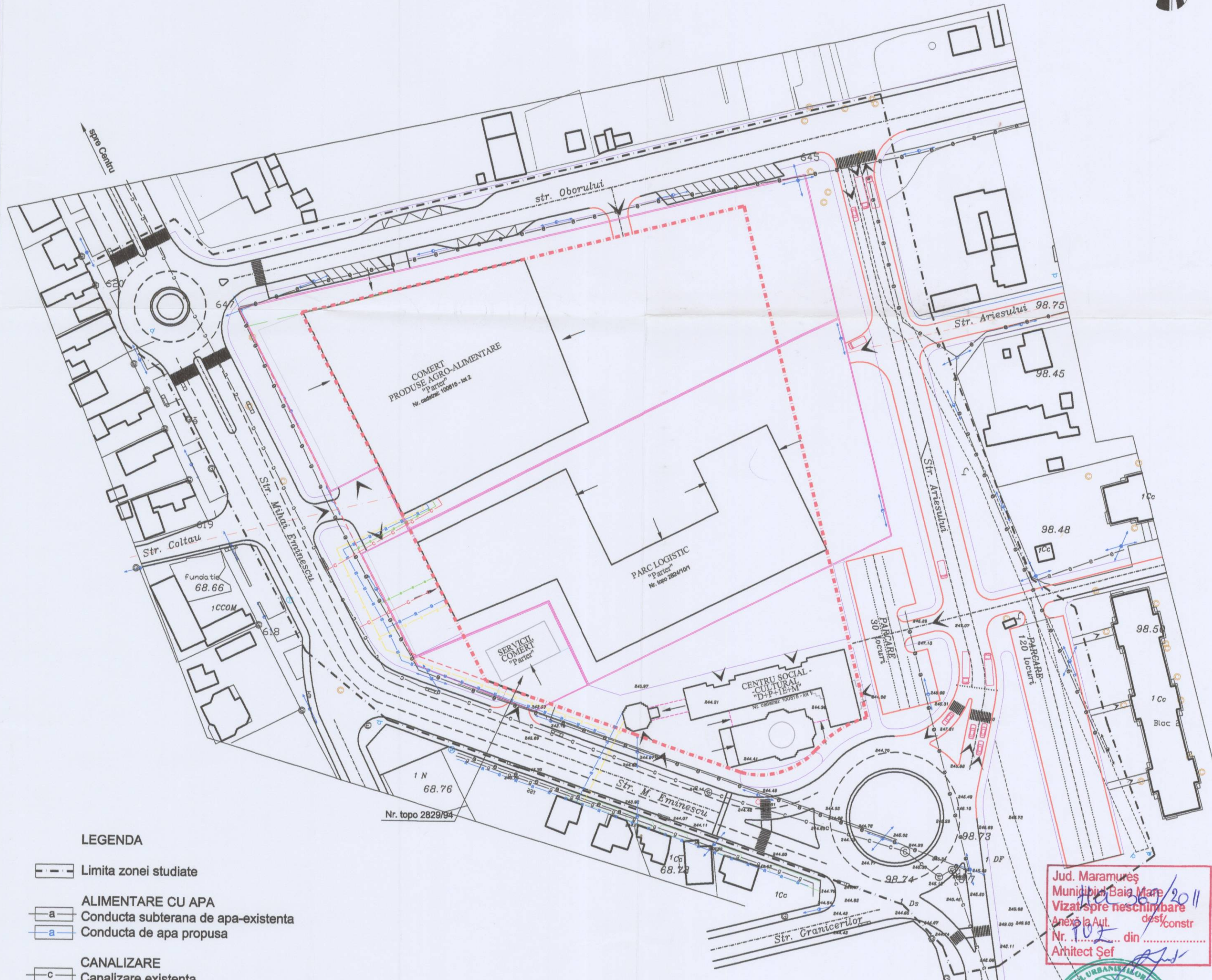


	OCUPAREA TERENURILOR				P.O.T.	C.U.T.
	Nr. cad.	specificatia	suprafata	%		
CENTRU SOCIAL-CULTURAL	Nr. cad. 107057	Zone verzi	113 mp	4,70%	49,70% (maxim 50%)	1,25 (maxim 1,30)
		Cladiri	1.195 mp	49,71%		
		Circulatii auto, pietonale, platforme	1.096 mp	45,59%		
		TOTAL 1 dupa circulatii teren	2.404 mp	100%		
PARC LOGISTIC	Nr. topo 2824/10/1	Zone verzi	2.144 mp	23,00%	43,10% (maxim 50%)	0,43 (maxim 0,50)
		Cladiri	4.019 mp	43,10%		
		Circulatii auto, pietonale, platforme	3.163 mp	33,90%		
		TOTAL 2 dupa circulatii teren	9.326 mp	100%		
COMERT PRODUSE AGRO-ALIMENTARE	Nr. cad. 100815 - lot 2	Zone verzi	1.737 mp	16,20%	37,90 (maxim 50%)	0,38 (maxim 0,50)
		Cladiri	4.061 mp	37,90%		
		Circulatii auto, pietonale, platforme	4.929 mp	45,90%		
		TOTAL 3 dupa circulatii teren	10.727 mp	100%		
SERVICII COMERT	Nr. topo 2829/94	Zone verzi	443 mp	42,11%	20,40% (maxim 50%)	0,21 (maxim 0,50)
		Cladiri	215 mp	20,44%		
		Circulatii auto, pietonale, platforme	394 mp	37,45%		
		TOTAL 4 dupa circulatii teren	1.052 mp	100%		
TOTAL ZONA STUDIATA		Zone verzi	5.855 mp	25,67%		
		Cladiri	16.950 mp	74,33%		
		Circulatii auto, pietonale, platforme	22.805 mp	100%		
		TOTAL 5 dupa circulatii teren	47.695 mp			
TOTAL		Zone verzi	10.292 mp			
		Cladiri	9.490 mp			
		Circulatii auto, pietonale, platforme	27.913 mp			

Jud. Maramures
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la Aut. dest. constr
Nr. 102 din 2011
Arhitect Șef



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA / NR. / DATA
S.C. ARCOLAR S.R.L. J24/1115/2003, cod fiscal R 15782908 Baia Mare, str. Victoriei 104/3, tel. 0262-275787, FAX 0362-402697				Beneficiar: PAROHIA "Duminica mironositelor"
Arhitectura: arh. Laura Zaharia Intocmit: teh. Czegenyi Robert Topo: Zlamparet Ioan				Adresa: str. M. Eminescu, loc. Baia-Mare
Scara: 1: 1.000 Data: martie 2010				Proiect nr.: 6/2010
REGLEMENTARI				Faza: P.U.Z. Pl. nr.: U-02



 Limita zonei studiate

ALIMENTARE CU APA

 Conducta subterana de apa-existenta

 Conducta de apa propusa

CANALIZARE

 Canalizare existenta

 Canalizare propusa

RETELE ELECTRICE

 Linie electrica existenta

 Linie electrica propusa

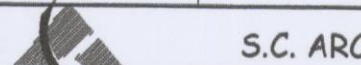
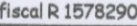
RETELE DE GAZ

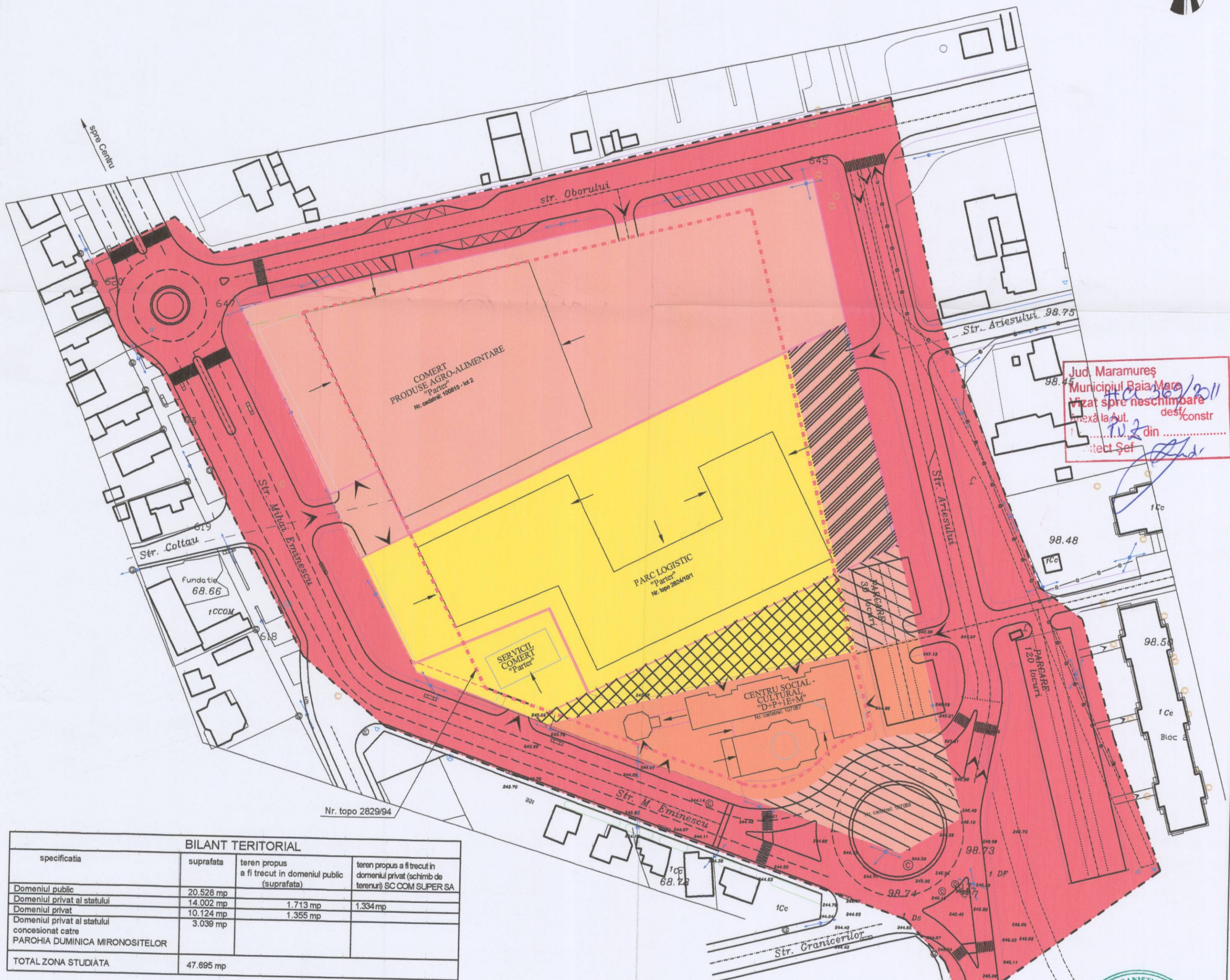
 Conducta subterana de gaze naturale-existenta

 Conducta gaze naturale propusa

Jud. Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la Aut. desf. / constr
Nr. 102 din
Arhitect Șef



VERIFICATOR EXPERT		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA/ NR./ DATA	
 S.C. ARCOLAR S.R.L J24/1115/2003, cod fiscal R 15782908 Baia Mare, str. Victoriei 104/3, tel. 0262-275787, FAX 0362-402697					Beneficiar: PAROHIA "Duminica mironositelor"	Proiect nr: 6/2010
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1: 1.000	SUBZONAREA CENTRULUI CU SERVICII DE INTERES PUBLIC, CC3 - cart. V.ALECSANDRI		Faza: P.U.Z.
Arhitectura:	arh. Laura Zaharia			ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA		Pl. nr.: U-03
Intocmit:	teh. Czegenyi Robert		Data: martie 2010			
Topo:	Zlamparet Ioan					



Jud. Maramures
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbar
inexa la Aut. des. constr
P.U.2 din
Arhitect Șef

BILANT TERITORIAL			
specificatia	suprafata	teren propus a fi trecut in domeniul public (suprafata)	teren propus a fi trecut in domeniul privat (schimb de terenuri) SC COM SUPER SA
Domeniul public	20.528 mp		
Domeniul privat al statului	14.002 mp	1.713 mp	1.334 mp
Domeniul privat	10.124 mp	1.355 mp	
Domeniul privat al statului concesionat catre PAROHIA DUMINICA MIRONOSITELOR	3.039 mp		
TOTAL ZONA STUDIATA	47.695 mp		

LEGENDA

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR

- Domeniul public
- Domeniul privat al statului
- Proprietate privata
- Domeniul privat al statului, concesionat (catre PAROHIA DUMINICA MIRONOSITELOR)

CIRCULATIA TERENURILOR

- Teren proprietate privata a statului, propus a fi trecut in domeniul public (S=513mp)
- Teren proprietate privata a statului, propus a fi trecut in proprietate privata a S.C. COM SUPER S.A. (schimb teren) (S=1.334mp)
- Teren, proprietate privata a S.C. COM SUPER S.A. propus a fi trecut in domeniul public (schimb teren) (S=1.355mp)



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA/ NR./ DATA	
S.C. ARCOLAR S.R.L. J24/1115/2003, cod fiscal R 15782908 Baia Mare, str. Victoriei 104/3, tel. 0262-275787, FAX 0362-402697				Beneficiar: PAROHIA "Duminica mironositelor"	Proiect nr: 6/2010
Arhitectura: arh. Laura Zaharia Intocmit: teh. Czegenyi Robert Topo: Zlarnetean Ioan				Adresa: str. M. Eminescu, loc. Baia-Mare	Faza: P.U.Z.
Scara: 1:1.000 Data: martie 2010				SUBZONAREA CENTRULUI CU SERVICII DE INTERES PUBLIC, CC3 - cart. VALECSANDRI PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	
NOV. 2011				Pl. nr.: U-04	