

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR. 407/2015

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "EXTINDERE CASĂ DE LOCUIT P+M ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN ȘCOALĂ INTERNAȚIONALĂ - CICLU PRIMAR", în localitatea Baia Mare, pe str. Victor Babeș, nr. 26 B, inițiator Zah Ioan, localitatea Baia Mare, str. Victor Babeș nr.26 B, conform proiectului nr. 850/2015, întocmit de S.C. ARCHITEL S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ EXTRAORDINARĂ, LUNI 7 SEPTEMBRIE 2015

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.468/2015;
- Raportul de specialitate promovat de Arhitect șef- Direcția Urbanism-Serviciul Dezvoltare Urbană înregistrat sub nr. 20352 din 20.07.2015 prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul -"EXTINDERE CASĂ DE LOCUIT P+M ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN ȘCOALĂ INTERNAȚIONALĂ - CICLU PRIMAR", în localitatea Baia Mare, pe str. Victor Babeș nr. 26 B, inițiator Zah Ioan, localitatea Baia Mare, str. Victor Babeș nr. 26, conform proiectului 850/2015, întocmit de S.C. ARCHITEL S.R.L;

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 47 și 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- consultarea publicului prin anunțul din data de 05.06.2015, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din ședința din 26.03.2015
- Art. 36 alin. 2 lit. c, alin. 5 lit. c, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 45 și art.115 alin. 1 lit. b, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul - "EXTINDERE CASĂ DE LOCUIT P+M ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN ȘCOALĂ INTERNAȚIONALĂ - CICLU PRIMAR", în localitatea Baia Mare, pe str. Victor Babeș nr. 26 B, inițiator Zah Ioan, cu domiciliul în localitatea Baia Mare, str. Victor Babeș nr.26 B, conform proiectului nr. 850/2015, întocmit de S.C. ARCHITEL S.R.L.

Art. 2 Arhitect șef prin structurile de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art.1 din prezenta, în Planul Urbanistic General.

Art. 3 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitect Șef;
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Beneficiar;
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Moga Liliana
Președinte de ședință

Contrasemnat
Todoran Aurica
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	16
Pentru	16
Impotrivă	-
Abțineri	-

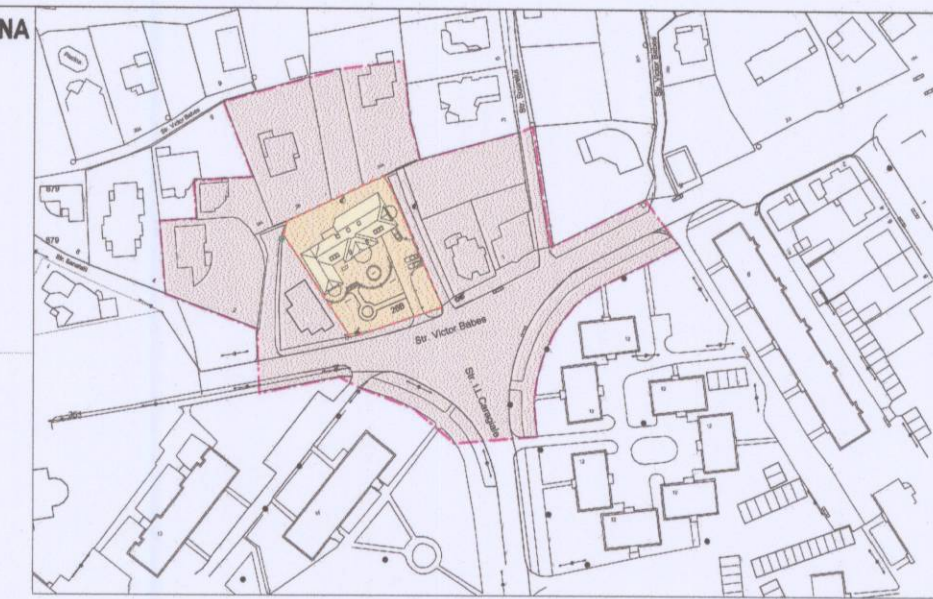
PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC

al terenului identificat cu nr. cadastral 13169, inscris in cartea funciara 105370 a localitatii Baia Mare

Intocmit:

Ing. Sepsi Miklos
Aut.nr.0069/2010

INCADRARE IN ZONA



685900.00

685800.00

391700.00

391800.00

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA 13.400 mp
- LIMITA DE PROPRIETATE BENEFICIAR 2.000 mp
- ALINIAMENT
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- CURTI PROPRIETATE PRIVATA IN ZONA STUDIATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CURTE SCOALA 1160 MP din care :
 - zona recreatie 620 mp
 - zona sport 290 mp
 - zona verde 250 mp
- CLADIRE SCOALA 100 ELEV
- CONSTRUCTIE P+M PROPRIETATE BENEFICIAR
- TRANSFORMARE MANSARDA IN ETAJ
- EXTINDERE P+1
- ACCESE INCINTA
- ACCESE PRINCIPALE IN CLADIRI
- CIRCULATIE SI PLATFORME CAROSABILE
- CIRCULATIE PIETONALA TROTUARE, ALEI
- LOCURI DE PARCARE
- ZONE VERZI IN INCINTA
- PLATFORMA DE GUNOI
- L3** U.T.R. - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI MAX. P+2
- E2** U.T.R. - ECHIPAMENTE PUBLICE propuse - INVATAMANT

NOTA :
Conform H.G. nr. 525/1996, art. 5.6.1
"la unitati de invatamant 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice"

BILANT TERITORIAL:

Zone functionale:		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.1	CONSTRUCTII: in zona studiata	1877	14,00	1900	14,18
	din care in incinta	470	23,50	493	24,65
1.2	ZONA VERDE: in zona studiata	1316	9,82	1100	8,21
	din care in incinta	146	7,30	21	1,05
1.3	ZONA ALEI, TROTUARE in zona studiata	1413	10,55	1590	11,87
	din care in incinta	21	1,05	107	5,35
1.4	ZONA CAROSABILA : in zona studiata	2876	21,46	3095	23,10
	din care in incinta	—	—	219	10,95
1.5	CURTI PRIVATE : in zona studiata	5918	44,17	5715	42,64
	din care in incinta	1363	68,15	1160	58,00
TOTAL TERITORIU IN STUDIU:		13400	100	13400	100
DIN CARE INCINTA		2000	100	2000	100
POT ZONA STUDIATA / POT INCINTA		14,0% / 23,5%		15,0% / 25,0%	
CUT ZONA STUDIATA / CUT INCINTA		0,35 / 0,47		0,36 / 0,50	

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 403/2015
Arhitect Șef
P.12 nr. 859/2015

RUR
Alexandru Emil M.
BĂBAN
arhitect
DE

PROIECTARE CONSTRUCTII
ARCHITEL
BAIA MARE
ROMANIA

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
ARCHITEL SRL BAIA MARE VICTORIEI 36 TEL. 0262 226861 J24/1909/1993				Beneficiar: ZAH IOAN	Proiect nr.850/2015
architel				Amplasament : Baia Mare, str. Victor Babes nr. 26B	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1/500	Titlu proiect: EXTINDERE CASA DE LOCUIT P+M SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SCOALA INTERNATIONALA - CICLU PRIMAR	Plansa nr.
SEF PROIECT	arh.A.Baban				
PROIECTAT	arh.A.Baban				
REDACTAT	arh.A.Baban				
			DATA: MAR. 2015	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	

SITUATIA EXISTENTA



SITUATIA PROPUSA



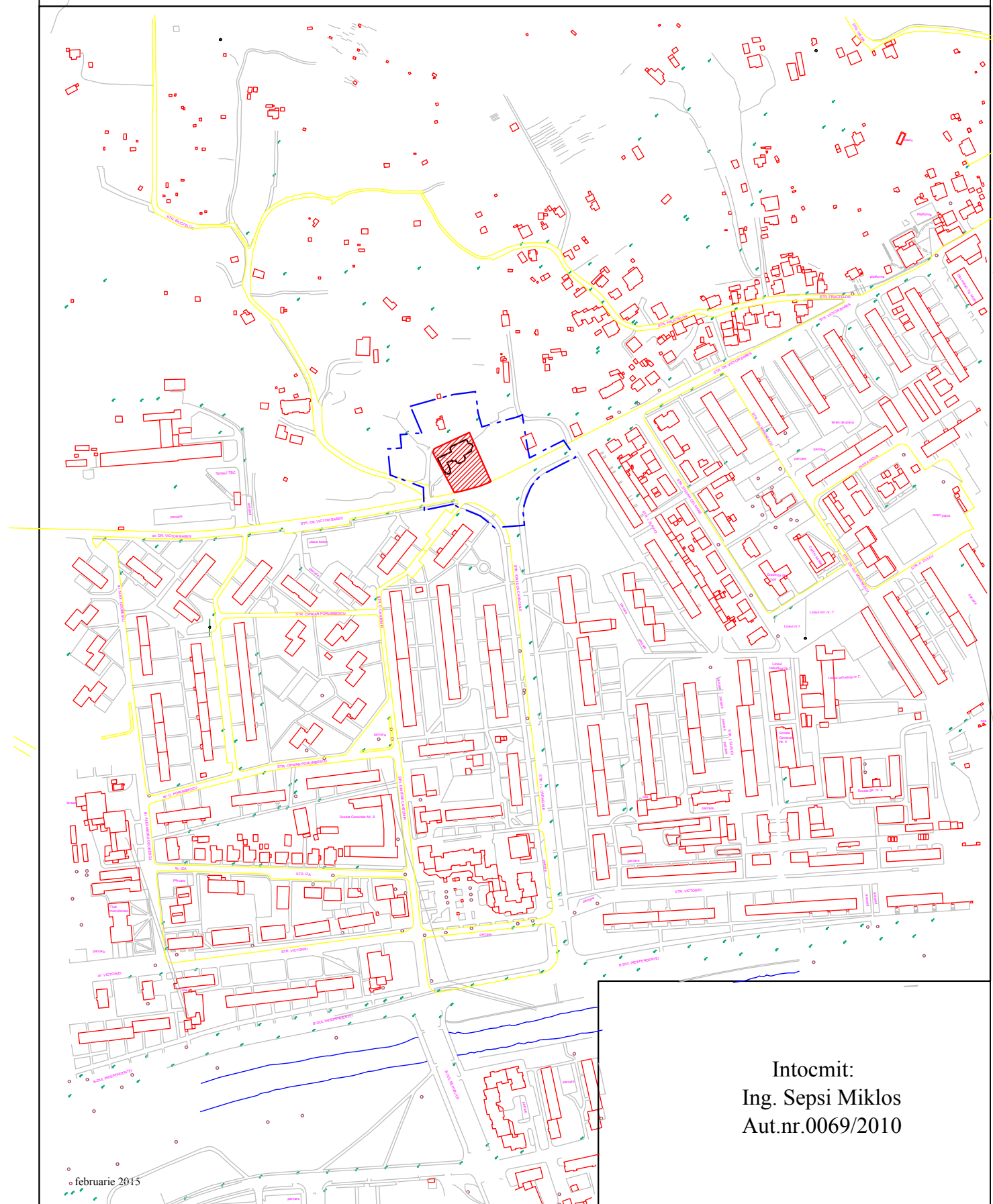
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
ARCHITEL SRL BAIA MARE VICTORIEI 36 TEL. 0262 226861 J24/1909/1993				Beneficiar: ZAH IOAN	Proiect nr.850/2015
				Amplasament : Baia Mare, str. Victor Babes nr. 26B	
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA: ---	Titlu proiect: EXTINDERE CASA DE LOCUIT P+M SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SCOALA INTERNATIONALA - CICLU PRIMAR	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.A.Baban				
PROIECTAT	arh.A.Baban		DATA:	Titlu plansa: _____	Plansa nr.
REDACTAT	arh.A.Baban		MAR. 2015	IMAGINI SITUATIA EXISTENTA - PROPUSA	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Scara 1 : 5 000

a terenului situat in Baia Mare strada Dr. Victor Babes, nr. 26 B, identificat
cu nr.cadastral 13169, inscrisa in cartea funciara 105370 al localitatii Baia Mare
si perimetrul Planului Urbanistic Zonal



Intocmit:
Ing. Sepsi Miklos
Aut.nr.0069/2010

februarie 2015

FOAIE DE TITLU

Numar proiect: 850 / 2015

Denumirea proiectului: EXTINDERE CASA DE LOCUIT P+M
SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN LOCUINTA IN SCOALA
INTERNATIONALA – CICLU PRIMAR

Amplasament: BAI A MARE, str. Victor Babes nr. 26B

Beneficiar: ZAH IOAN

Proiectant: S.C. ARCHITEL S.R.L.

Faza: Documentatie avizare P.U.Z.

DIRECTOR: arh.ALEXANDRU BABAN

DIRECTOR TEHNIC: arh.PETRE ROSCA

SEF PROIECT: arh.ALEXANDRU BABAN

PROIECT NR. 850 / 2105

BORDEROU**A. PIESE SCRISE :**

- Foaie de capat
- MEMORIUL GENERAL P.U.Z.
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Extras CF
- Copie C.I.
- STUDIU GEOTEHNIC

B. PIESE DESENATE :

- | | | |
|---|--------------------------------------|---------------|
| 1 | Plan de incadrare a zonei in P.U.G. | sc. 1: 20.000 |
| 2 | Plan topo | sc. 1 : 500 |
| 3 | Situatia existenta si prioritati | sc. 1: 500 |
| 4 | Reglementari urbanistice | sc. 1: 500 |
| 5 | Reglementari tehnico-edilitare | sc. 1: 500 |
| 6 | Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1: 500 |
| 7 | Imagini situatia existent si propusa | |

sef proiect,
arh. Alexandru Baban

MEMORIUL GENERAL P.U.Z.

I. INTRODUCERE :

I.I. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

Denumirea lucrării :

PLAN URBANISTIC ZONAL :

EXTINDERE CASA DE LOCUIT P+M
SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN LOCUINTA IN SCOALA
INTERNATIONALA – CICLU PRIMAR

BAIA MARE, str. Victor Babes nr. 26B

Proiectantul lucrării:

SC ARCHITEL SRL,
Baia Mare str. VICTORIEI nr. 36 , Jud. Maramures
Tel: 0722.354093

Beneficiarii lucrării:

ZAH IOAN

Baia Mare str. Victor Babes nr. 26B
Jud. Maramures.

Numar proiect : 850 / 2015

Faza de proiect : P.U.Z.

Data : martie 2015

I.II. OBIECTUL PUZ :

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea investitorului si consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale , tehnice si estetice din zona studiata avand ca tema :

EXTINDERE CASA DE LOCUIT P+M SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SCOALA INTERNATIONALA – CICLU PRIMAR

Conform P.U.G. zona aflata in studiu este marcata in UTR :

L 3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri

Conform temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului de a schimba destinatia din locuinta in scoala, este necesara incadrarea parcelei in UTR :

E 2 - Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau propuse, unde sunt admise urmatoarele utilizari:

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor.

Intrucat se intreveade ca, in viitor noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile semnalate in ansamblurile cu locuinte colective vor impune unele interventii corective, este necesar sa se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
- (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
- (7) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a valorilor arhitectural-urbanistice.

I.III. SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICA

La baza delimitarii zonei studiate au stat planurile cadastrale suprapuse cu planurile topografice .

Planul topografic pus la dispozitie in scopul elaborarii PUZ cuprinde zona supusa studiului caracteristic avand in partea centrala parcela initiatorului PUZ -ului, cu toate entitatile din proximitate, precum cai de acces auto si pietonale, cladirile existente cu delimitarea proprietatilor aferente, pozitionarea retelelor edilitare si cotele de nivel ale terenului din zona.

Pe suprafata aflata in studiu nu au existat documentatii de urbanism elaborate in ultimii 25 de ani cu exceptia PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.I.I. EVOLUTIA ZONEI

II.I.I. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

La sud de amplasament, pe un teren relativ plat, s-a dezvoltat incepand cu 1960 cartierul Sasar, un cartier cu blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4, respectiv P+10 la arterele principale, delimitat in partea nordica prin str. Victor Babes. La nord de aceasta strada relieful isi schimba aspectul in sensul in care pantele devin treptat din ce in ce mai abrupte, permitand totusi ca pe o anumita fasie sa se dezvolte, mai ales dupa 1989, o zona cu case individuale cu P+1 sau P+M, dupa retrocedarea vechilor proprietati anulate in perioada comunista.

Conform PUG care permite ca UTILIZARI ADMISE locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, exista in zona si constructii cu P+2 niveluri.

In acest context, pe terenul proprietate privata a initiatorului PUZ se gaseste in prezent o casa de locuit cu regim de inaltime P+M, construita in baza autorizatiei de construire nr. 447/2003.

II.I.II. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE , ZONEI RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Conform datelor prezentate la cap. II.I.I, zona studiata este relativ inchegata si compact construita, cu retele stradale si edilitare déjà configurate, astfel incat nu se intreveade posibilitatea aparitiei in viitor a unor modificari majore din punct de vedere urbanistic si edilitar. O caracteristica observata in ultimii 20 de ani se refera la faptul ca proprietarii imobilelor cu deschidere directa la artere principale au tendinta de a deschide la parter diferite functiuni comerciale sau dotari de interes la nivel proximitate.

II.I.III. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Din punct de vedere urbanistic zona se prevede a ramane in parametrii actuali existenti, fara modificari majore.

II.II. INCADRAREA IN LOCALITATE

II.II.I. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona de studiu este un teren situat in intravilanul localitatii Municipiului Baia Mare, in partea nordica a cartierului Sasar. In partea sudica se gaseste intersectia in « T » a str. Ion Luca Caragiale cu str. Victor Babes, iar la est, nord si vest zona este marginita de alte proprietati individuale ce contin locuinte in case individuale situate in curtile specifice aferente acestui tip de locuire.

II.II.II. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Accesul la amplasament este extrem de lesnicios prin strazile mentionate anterior, care sunt arterele

principale de circulatie in cadrul cartierului pe directia nord-sud si est-vest pentru accesul auto si pietonal.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, zona este dotata cu retele electrice, apa-canal, gaz, telefonie si cablu TV.

In proximitate, nu exista institutii de interes general, zona fiind preponderent dedicata locuirii.

II.II. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

II.II.I. ASPECTE GENERALE

Zona aflata in studiu este o suprafata cuprinsa in zona preponderent rezidentiala, la limita a doua moduri de locuire, in locuinte colective la sud de str. Victor Babes respectiv in locuinte individuale sau colective mici la nord de respectiva strada.

Din punct de vedere al volumelor construite, zona este relativ echilibrata desi locuintele colective situate la sud sunt amplasate in cladiri cu P+4 sau P+10 nivele. Echilibrul este datorat faptului ca locuintele individuale de la nord se situeaza pe un relief a carui panta creste treptat.

Suprafata in studiu este de 13.400 mp din care suprafata ocupata de constructii este de cca. 15 %, caile de circulatie auto si pietonala cca. 30 %, restul terenului fiind ocupat de spatii verzi si curtile private ale locuintelor individuale.

Aspectul arhitectural urbanistic al zonei este dat de frontul nordic al str. Victor Babes, construit relativ neomogen, cu amplasarea neregulata a constructiilor individuale pe parcelele proprii, in functie de formele neregulate ale proprietatilor si posibilitatile de acces la acestea.

II.III. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

II.III.I. RELIEFUL

Dupa cu s-a mai mentionat, relieful zonei este caracteristic unei zone precolinare, cu o crestere treptata a pantei dinspre sud spre nord .

Distantele relativ mari intre constructiile individuale cu regim de inaltime cu maxim P+1+M permit o percepere facila a reliefului zonei, mai ales prin faptul ca amenajarile conexe constructiilor (accese si curti) sau adaptat formelor de relief existente.

De altfel, existenta lantului de dealuri la nordul cartierului Sasar reprezinta un castig pentru integrarea naturalului in zona construita.

II.III.II. RETEAUA HIDROGRAFICA

Zona nu este strabatuta de cursuri de apa.

II.III.III. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicit a amplasamentului, este de tip continental moderată. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un topo climat de adăpost cu ierni blânde fără viscole și cu veri semi moderate termic. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general călduroasă cu ploi frecvente când anticicloul înaintea spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5 °C. În cursul anului ea variază de la luna cea mai rece-ianuarie -2,7 ° C, până la cea mai caldă-iulie 19,7 °C. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a

umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Baia Mare beneficiază de cantități de precipitații de peste 850 l /mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental-temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l /mp și un minim 49,1 l /mp. Conform NP 082 –04 , în zona studiată presiunea de referință a vântului este de 0,50 KN/mp . Conform CR 1 – 1 – 3 – 2005 , în zona studiată valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este de 2KN/mp. Conform anexei D din Normativul C107/3-97 – municipiul Baia Mare se află în zona climaterică III , cu temperaturi de calcul de la – 18 grade(iarna) la +25 grade (vara).

II.III.IV.

CONDITII GEOTEHNICE

Conform studiului geotehnic anexat .

II.III.V.

RISCURI NATURALE

Zona seismică de calcul: Conform normativului P100 -1 / 2006 – Cod de proiectare seismică – municipiul Baia Mare , implicit amplasamentul obiectivului proiectat, se află în zona de hazard seismic cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,12\text{gm/sec}^2$ și cu perioada de colț $T_c = 0,70\text{ sec}$.

Regimul vânturilor:

Frecvența vânturilor – predominantă:

- 13,9 % - est
- 12,2 % - vest
- 6,6 % - nord-vest
- 6,3 % - sud-est

Cea mai mică frecvență o au vânturile sud, sud-est – 2,3 % - 2,4 % anual

II.IV.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala din zona se desfasoara pe str. Victor Babes (pe directia est-vest) si str. Ion Luca Caragiale (nord-sud). Intersectia acestor doua strazi a fost de curand modernizata si este corect marcata si semnalizata, cu benzi separate pentru directiile inainte si stanga-dreapta. Intersectia este relativ ampla, astfel incat str. I.L. Caragiale se desparte in trei benzi de circulatie auto, despartite prin paturi de spatiu verde.

Circulatia pietonala este rezolvata doar pe latura sudica a strazii Victor Babes, spre zona de blocuri, prin trotuare despartite de zona carosabila prin zone verzi cu plantatii de aliniament. Aceste trotuare sunt racordate in mod similar la cele ale strazii I.L. Caragiale, iar in zona intersectiei sunt realizate traversari pietonale special marcate si bordurate.

Accesul spre proprietatile din frontul secund al str. V. Babes se face prin alei tip fundatura, care se desprind pe directia nord – sud din strada principala, cu destinatie atat auto cat si pietonala, Strazile sunt de categoria III s IV si sunt in totalitate bordurate si asfaltate.

II.V.

OCUPAREA TERENULUI

A.

DESTINATIA CLADIRILOR

Conform P.U.G. zona aflata in studiu este marcata in UTR cu indicativul **L 3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri.**

In acest context, cladirile existente au functiuni de locuire in constructii individuale cu P+M sau P+1+M nivele, una dintre ele fiind destinata locuirii colective intr-o constructie cu P+2+M nivele care la parter are spatii comerciale.

De asemenea, la parterul unei constructii cu P+M nivele se gaseste un spatiu comercial.

B. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Relationarea se efectueza numai prin intermediul cailor de comunicatie care sunt comune. Functiunile de locuire sunt dominante in zona, iar micile spatii comerciale existente au aparut ca o necesitate pentru satisfacerea unor solicitari ale locuitorilor din proximitate.

C. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

DESTINATIA	SUPRAFATA	%
Cladiri - constructii	1877 mp	14,0

D. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Din totalul constructiilor in procent de 100% sunt construite din materiale durabile (zidarie de caramida sau beton cu plansee de beton, sarpante din lemn), in stare foarte buna, fiind realizate in ultimii 15 ani.

E. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI

Zona studiata este in majoritate destinata locuirii, astfel incat existenta unor spatii comerciale la parterul a doar doua cladiri din frontul str. Victor Babes nu reprezinta in prezent o regula.

F. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Spatiile verzi din zona se impart in doua categorii :

- spatiile verzi din spatiul public reprezentate mai ales de cele de tip spatii verzi de aliniament care bordeaza arterele de circulatie.
- spatiile verzi din curtile proprietate privata, acestea fiind dominante in zona.

II. VI. ECHIPAREA EDILITARA :

A. ALIMENTAREA CU APA :

Reteaua municipala de alimentare cu apa potabila, in lungul strazilor I.L. Caragiale si Victor Babes este recent modernizata in zona studiata, prin inlocuirea conductelor existente (D100) si realizarea racordurilor si contorizarilor individuale (D50).

B. CANALIZAREA MENAJERA :

Reteaua municipală de canalizare menajeră este tratată similar celei de alimentare cu apă, cu diametrele conductelor cuprinse între 20-30 cm deservind toate clădirile din zonă.

C. CANALIZAREA PLUVIALA :

În zona studiată există rețea de canalizare pluvială care asigură îndepărtarea apelor meteorice prin gurile de scurgere amplasate pe căile de circulație auto principale.

D. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică necesară pentru iluminatul stradal și pentru racordarea clădirilor prin contoare individuale.

E. ALIMENTAREA CU GAZE:

În zona studiată există rețeaua publică de alimentare cu gaze, din care se realizează racordurile individuale de asemenea contorizate, consumul de gaze fiind necesar pentru bucătăriile și centralele termice din unitățile de locuit.

II. VII. PREBLEME DE MEDIU :

Prin natura funcțiunilor și destinațiilor existente și propuse nu se impun măsuri speciale de protecția mediului.

II.VIII. OPTIUNI ALE POPULATIEI :

II.VIII.I. DISFUNCTIONALITATI :

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale :

- inexistența unui traseu de trotuare amenajate continuu pe întreaga parte nordică a str. Victor Babes făcând această zonă mai puțin accesibilă pietonilor.
- traseele aeriene de cabluri pentru telefonie, TV, etc. dispuse între stâlpii de iluminat public.

II.VIII.II. NECESITATI SI OPTIUNI ALE BENEFICIARILOR :

Proprietarul care deține casa de la nr. 26B de pe str. Victor Babes este beneficiarul și inițiatorul actualului PUZ, în dorința de a refuncționaliza locuința existentă și a amenaja o școală privată internațională pentru ciclul primar.

În acest scop este necesar ca suprafața deținută de către beneficiar din cadrul zonei studiate să fie transformată din punct de vedere urbanistic din UTR « L 3 » - Subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri și reincadrată în UTR « E 2 » - Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și

complex rezidential extinse sau propuse, unde sunt admise urmatoarele utilizari:

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA :

III.I. ELEMENTE DE TEMA :

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede pentru parcela proprie cerinte de spatii interioare si exterioare pentru functiuniunea specifica de invatamant primar, iar pentru zona studiata din proximitate amenajari minimale care sa asigure accesibilitatea viitoarei dotari pentru invatamant.

Pe terenul mentionat se gaseste in prezent o casa de locuit cu regim de inaltime P+M, construita in baza autorizatiei de construire nr. 447/2003. Casa actuala este compusa din spatii generoase si contine in parter dintr-o camera de zi, birou, o piscina interioara cu vestiar, bucatarie, camera, grup sanitar, debarale, centrala termica si un garaj pentru 4 masini. La mansarda se gasesc in jurul unui hol central 4 dormitoare si grupuri sanitare, o debara si un acces spre piscina.

Prin refunctionalizarea casei existente este posibila transformarea in scoala interationala pentru invatamant primar, cu o capacitate de 100 elevi, care vor beneficia de 6 sali de clasa, 2 sali pentru activitati, o sala polivalenta la parter, grupuri sanitare si piscina cu vestiare.

Scoala va mai contine birouri pentru conducere si contabilitate, sala profesorală, biblioteca si arhiva. In mod normal echipamentele, publice precum scolile, nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor. Astfel, spatiile interioare si exterioare se vor dimensiona conform **Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru scoli si licee, indicativ NP 010-97 si Ordinului Ministerului sanatatii nr. 1955 / 1995 pentru aprobarea Normelor de igiena privind unitatile pentru ocrotirea, educarea si instruirea copiilor si tinerilor**

III.II. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA :

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

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru atinerea obiectivelor din tema de proiectare
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si a legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale orasului ;

Propunerile se fac in majoritate pe parcela beneficiarului in vederea amenajarii unitatii scolare propuse. Interventiile necesare a fi facute asupra constructiei existente se rezuma la transformarea unor spatii mansardate in spatii tip nivel normal pentru a rezulta in salile de clasa volumele necesare conform normativelor, spatiile din parter fiind propice pentru refunctionalizare.

De asemenea, pe latura nordica a constructiei se va adauga prin o casa de scara suplimentara impusa de normele PSI. Extinderea in regim P+1 pentru casa scarii nu va iesi din aliniamentul actual al cladirii spre limita nordica a parcelei.

Pentru refunctionalizarea curtii actuale se propun urmatoarele :

- retragerea spre interior a imprejuririi de pe latura estica pentru amenajarea a 8 locuri de parcare pe parcela beneficiarului, cu acces din strada secundara existenta pe acea latura a proprietatii.
- Prin retragerea imprejuririi curtea rezultata va avea o suprafata de 1160 mp inscriindu-se in

- necesarul normat (suprafata normata a amplasamentului pentru scoli in mediul urban este de 15 mp/ elev, din care 75% curte, in cazul nostru 100 elevi x 15 mp/elev x 0,75 = 1125 mp)
- Curtea viitoarei scoli va fi zonificata cu suprafete dedicate pentru recreatie, activitati sportive si spatii verzi.
 - In coltul nord-vestic al curtii se va amplasa platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor care vor fi preluate pe baza contractuala de vehicule specializate prin strada secundara existenta la vest de amplasament.

Toate parcelele din zona studiata existente adiacent limitei nordice a strazii Victor Babes au limite de proprietate pana la bordura carosabilului, dar cu toate acestea la numerele postale 26 si 26 B s-au retras imprejuririle cu min. 3 m astfel incat au rezultat zone verzi traversate doar de accesele carosabile si pietonale la proprietati. Imobilele cu nr. 26C si nr. 1 de pe str. Soarelui au dalat suprafetele dintre bordura strazii si imobilele propriu-zise dat fiind ca detin spatii comerciale la parter. In aceasta situatie, circulatia pietonala pe partea nordica a strazii Victor Babes nu are in prezent continuitate, iar prin situatia propusa se intentioneaza reglementarea acestei disfunctionalitati prin amenajarea unui trotuar continuu pe aceasta zona, realizandu-se astfel si accesibilitatea la nivel pietonal spre viitoarea investitie scolara. In acest scop se propun si doua traversari pietonale marcate.

III.III. ORGANIZAREA CIRCULATIEI :

III.III.I. CAILE DE COMUNICATIE :

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual pe strazile Victor Babes si I.L.Caragiale, cu asigurarea unor accese corespunzatoare si zone de parcare la viitoarea scoala. Traseele existente se mentin , fiind suficiente si in situatia propusa.

Circulatia pietonala se va rezolva prin amenajarile propuse descrise la capitolul anterior.

III.III.II. PROFILURILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE SI SOLUTII DE AMENAJARE PENTRU ARTEREL DE CIRCULATIE :

Profilurile cailor de acces auto nu se modifica si se pastreaza actual conformatie a intersectiei dintre str. Victor Babes si str. I.L.Caragiale.

Strada secundara de la estul amplasamentului scolii se va largi la 10,5 m (5,0 m parcare + 5,5 m circulatie). La iesirea din aceasta strada in str. Victor Babes se propune doar o banda de acceleratie, posibil a fi utilizata si ca spatiu de oprire pentru un bus scolara.

III.III. III. TRANSPORTUL IN COMUN :

Transportul in comun existent in zona si deservit de catre URBIS S.A. prin autobuze ramine neafectat de realizarea obiectivelor propuse .

Acesta va satisface cerintele functionalitatilor propuse .

III.III. IV. PARCAJE SI GARAJE

Pentru amenajarea acestei investitii scolare in zona studiata au fost prevazute 8 spatii de parcare pe terenul beneficiarului, cu acces din strada secundara existent la est de amplasament.

III.III. V. SISTEMATIZARE VERTICALA :

In cadrul perimetrului studiat fiind vorba despre o zona relativ definitivata ca amenajari exterioare, nu sunt necesare lucrari majore de sistematizare vericala, decat pentru realizarea parcajelor si a noilor trasee pentru trotuare descrise anterior, cu racordare la cotele de nivel existente ale actualelor amenajari.

III. IV. ZONIFICAREA TERITORIULUI , BILANT TERITORIAL :

Prin noile reglementari din zona studiata, in afara cailor de circulatie din domeniul public **4.905 mp (36,6%)** - strazi, trotuare, spatii verzi de aliniament, spatiul aflat in proprietate privata se imparte in doua UTR :

- **L 3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri 6495 mp (48,5 %)**
- **E 2 - Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau propuse, unde conf. PUG sunt admise urmatoarele utilizari: echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice 2000 mp (14,9 %)**

In Unitatea Teritoriala de Referinta L3 vor ramane toate terenurile ce contin in prezent locuintele private, in timp ce parcela de 2000 mp a beneficiarului se transforma in UTR E2.

BILANT TERITORIAL:					
	Zone functionale:	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.1	CONSTRUCTII: in zona studiata	1877	14,00	1900	14,18
	din care in incinta	470	23,50	493	24,65
1.2	ZONA VERDE: in zona studiata	1316	9,82	1100	8,21
	din care in incinta	146	7,30	21	1,05
1.3	ZONA ALEI, TROTUARE in zona studiata	1413	10,55	1590	11,87
	din care in incinta	21	1,05	107	5,35
1.4	ZONA CAROSABILA : in zona studiata	2876	21,46	3095	23,10
	din care in incinta	---	---	219	10,95
1.5	CURTI PRIVATE : in zona studiata	5918	44,17	5715	42,64
	din care in incinta	1363	68,15	1160	58,00
	TOTAL TERITORIU IN STUDIU:	13400	100	13400	100
	DIN CARE INCINTA	2000	100	2000	100
POT ZONA STUDIATA / POT INCINTA		14,0% / 23,5%		14,2% / 24,7%	
CUT ZONA STUDIATA / CUT INCINTA		0,35 / 0,47		0,36 / 0,50	

III. V. REGIMUL DE INALTIME :

- In L 3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici regim de inaltime maxim P+2 niveluri
- In E 2 - Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau propuse, regim de inaltime maxim P+2 niveluri

III. VI. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR :

Regimul de aliniere al constructiilor este dat de situatia existent, zona nefiind solicitata pentru constructii suplimentare.

III. VII. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI :

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului – P.O.T. – si coeficientul de utilizare a acestuia – C.U.T. – pentru toate obiectivele cuprinse in P.U.Z.

Valorile acestor indici in situatia existenta si cea propusa sunt cuprinsi in tabelul cu Bilantul teritorial prezentat anterior in care acesti indicatori urbanistici sunt calculati atat pentru intreaga zona studiata cat si individual pe parcela beneficiarului.

III. VIII. ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA : Nu este cazul .

III.IX. ECHIPAREA EDILITARA :

A. ALIMENTAREA CU APA :

Pentru cladirile existente si amenajarile propuse in zona este nu necesara extinderea retelei de alimentare cu apa. Pe reseaua actuala exista si hidrantii stradali de incendiu necesari .

B. CANALIZAREA MENAJERA :

Pentru cladirile existente si amenajarile propuse in zona este nu necesara extinderea retelei de canalizare, obiectivele fiind legate la aceasta retea.

C. CANALIZAREA PLUVIALA :

Apele pluviale acumulate pe suprafetele de drum sunt in prezent dirijate prin intermediul pantelor si al rigolelor laterale strazilor spre gurile de scurgere si sistemul de canalizare.

D. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA :

Pentru reglementarile propuse prin PUZ nu este necesara extinderea retelei de energie electrica existenta considerand faptul ca ne se intrevad cresteri semnificative ale consumurilor pentru a satisface necesarul de energie.

E. ALIMENTAREA CU GAZE:

In acelasi fel ca si pentru utilitatile anterioare, pentru reglementarile propuse in zona nu este necesara extinderea retelei de gaze existente si redimensionarea acesteia pentru a satisface necesarul de gaze conform cerintelor prevazute prin P.U.Z. .

III.X. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA :

III.X.I. LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA :

Lista obiectivelor de utilitate publica existente care se pastreaza si in situatia propusa :

1. Strazi si accese carosabile ;
2. Trotuare si accese pietonale
3. Reteaua de alimentare cu apa potabila ;
4. Reteaua de canalizare menajera ;
5. Reteaua de canalizare pluviala deschisa ;
6. Retelele electrice ;
7. Reteaua de gaze ;

III.X.II. TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR :

Suprafata de teren aflata in studiul P.U.Z. este de 13.400 mp din care :

- 4905 mp domeniul public (strazi, trotuare, zone verzi de aliniament
- 8495 mp terenuri proprietate privata din care : 2000 mp beneficiar PUZ si 480 mp statul roman

III.X.III. CIRCULATIA TERENURILOR :

Se propune ca suprafetele de teren aflate in studiul P.U.Z. sa-si pastreze tipul de proprietate actual.

IV. CONCLUZII :

In vederea stabilirii categoriilor de interventii , a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la :

- Incadrarea in Planul Urbanistic General ;
- Fondul construit existent;
- Circulatia si echiparea edilitara ;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor ;

Consideram ca prin amplasarea unei scoli de invatamant primar cu predare in limbi straine in zona studiata se largeste aria de servicii adresata populatiei din cartier sau chiar de la nivelul municipiului, iar reglementarile impuse prin PUZ nu genereaza disfunctionalitati.

Sef proiect : arh. Alexandru BABAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari P.U.Z. , in vederea urmaririi aplicarii acestuia . Regulamentul P.U.Z. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza regulamentul aferent P.U.G.

Denumirea lucrarii :

PLAN URBANISTIC ZONAL :

EXTINDERE CASA DE LOCUIT P+M
SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN LOCUINTA IN SCOALA
INTERNATIONALA – CICLU PRIMAR

BAIA MARE, str. Victor Babes nr. 26B

Proiectantul lucrării:

SC ARCHITEL SRL,
Baia Mare str. VICTORIEI nr. 36 , Jud. Maramures
Tel: 0722.354093

Beneficiarii lucrării:

ZAH IOAN

Numar proiect : 850 / 2015
Faza de proiect : P.U.Z.
Data : martie 2015

1.1. ROLUL R.L.U. :

Activitatea de construire in zona P.U.Z. urmeza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii :

1. Refunctionalizarea unei cladiri existente si adaptarea ei volumetrica la o noua functiune ;
2. Reamenajarea incintei pentru noua functiune
3. Asigurarea de spatii de parcare in limita proprietatii

4. Amenajarea traseului pietonal asigurarea accesibilitatii la noua functiune

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentul aferent P.U.Z.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U. :

Comanda lansata de beneficiar, Certificatul de urbanism nr. 1349/18.12.2014 emis de Municipiul Baia Mare si Avizul de oportunitate nr. 5 / 2015 din 16.02.2015 emis de Institutia arhitectului sef din cadrul Primariei Baia Mare

1.3. DOMENIUL DE APLICARE :

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele anexate, teritoriu cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare, la nord de intersectia str. I.L.Caragiale cu str. Victor Babes.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR :

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTERGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT :

Nu este cazul .

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Nu este cazul .

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII :

Prin prezentul PUZ nu se propune amplasarea unor constructii noi, astfel incat cladirile din perimetrul studiat vor pastra alinierea actuala, retragerile fiind un element impus prin pozitiile actuale avizate prin Autorizatiile de construire obtinute in decursul timpului pe masura mobilarii zonei.

2.4. REGULI CU PRIVIRE ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Lucrarile privind circulatia vor respecta P.U.Z. atat ca alcatuire a retelei de circulatie cat si ca rezolvare a profilurilor de artere , categoria tehnica a strazilor si tipul intersectiei ;

Deasemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrari de strazi nr. 10144-1-6 .

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale actuale ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere existent.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Toate cladirile sunt racordate la retelele edilitare existente in zona care nu necesita a fi extinse in aceasta etapa.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Clădirile de locuit sunt dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică. Zona studiata este in prezent relativ definitiv conturata din acest punct de vedere si nu se prevad comasari de parcele sau divizari ale acestora.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI :

Spatiile verzi din zona studiata se pot imparti in functie de zona de amplasare :

- pe domeniul public : spatii verzi de aliniament care bordeaza caile de circulatie avand baza cu gazon si arbori ornamentali plantati la distante normate in functie de talie si forma coroanei.
- in curtile locuintelor individuale : spatii verzi cu gazon, arbusti ornamentali si pomi fructiferi
- in curtea viitoarei scoli : spatiu verde cu gazon si arbusti ornamentali si gradina de flori spre limitele de nord si sud ale curtii.

Imprejmuirile sunt realizate din grilaje metalice sau din lemn pe socluri din beton armat, dublate cu garduri vii pe limitele laterale.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA :

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE :

Zona studiata se imparte in 2 tipuri de UTR :

- **L 3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici regim de inaltime maxim P+2 niveluri**
- **E 2 - Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau propuse, regim de inaltime maxim P+2 niveluri**

a. ASPECTE COMPOZITIONALE SI FUNCTIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL-URBANISTICA A ZONEI :

Zona studiata este in prezent conturata din punct de vedere arhitectural-urbanistic, cu un aspect compozitional relativ eterogen, rezultat din faptul ca imobilele s-au realizat pe parcursul a cca. 20 de ani, conform unor proiecte realizate prin concepte diferite, dar respectand modalitatea de construire cu acoperis tip sarpanta si folosirea spatiilor mansardate.

Din punct de vedere functional, zona este omogena cu locuinte individuale sau colective mici, fiind posibila amenajarea unor spatii comerciale de interes local la arterele principale si propunerea unor zone cu echipamente publice de interes public la nivel de cartier (spatii pentru invatamant).

1.3. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI :

Lucrarile privind circulatia sunt definitive in zona studiata prin P.U.Z. atat ca alcatuire a retelei de circulatie cat si ca rezolvarea a profilurilor de artere , categoria tehnica a strazilor si tipul intersectiei ; Lucrarile de reparatii la strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterne fiind interzisa desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterne .

Executia modificarilor la caile de acces si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde .

Se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente care se vor mentine pe cat posibil prevazindu-se amenajari tehnico-edilitare .

1.4. AMENAJAREA SI INTRETINEREA SPATIULUI PUBLIC :

Spatiile de utilitatea publica si amenajrile acestora sunt corect rezolvate in prezent, singura disfunctionalitate necesar a fi eliminata fiind lipsa unui traseu pietonal continuu adiacent partii nordice a traseului strazii Victor Babes si marcarea unor spatii pentru treceri de pietoni.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL P.U.Z. :

Pentru usurinta identificarii prescriptiilor si recomandarilor regulamentului aferent P.U.Z. se propune realizarea obiectivelor propuse in cele doua zone identificate ca UTR-uri diferite, respectiv **L3 - Subzona locuintelor individuale si colective mici regim de inaltime maxim P+2 si E2- Zona echipamentelor publice (unitati de invatamant) dispersate la nivel de cartier si complex rezidential extinse sau propuse**

2.1. DATE DE RECUNOASTERE :

Suprafata de teren aflata in studiul P.U.Z. este de 13.400 mp si este delimitata de limitele cadastrale ale terenurilor proprietatilor private situate in intravilanul localitatii Baia Mare

Zona este delimitata la:

- nord – limitele nordice ale proprietatilor private ce contin imobilele din al doilea front nordic al str. Victor Babes
- sud – limita sudica a trotuarelor din intersectia str. I.L.Caragiale cu str. Victor Babes .
- est – str. Soarelui si intrarea pe str. Ioan Slavici
- vest – strada secundara denumita tot Victor Babes cu proprietatile de la latura vestica

2.2. PROPUNERI :

In afara de suprafetele cailor de circulatie care apartin domeniului public, zonele de la nord de

str. Victor Babes cu proprietati private se propun a ramane un UTR « L3 », singura proprietate propusa a fi trecuta in UTR « E2 » este parcela centrala a beneficiarului initiator al PUZ.

2.3. RECOMANDARI PT. CONSTRUTIILE EXISTENTE :

Construtiile existente se propun a ramane in formele actuale in UTR « L3 ».

In noul UTR « E2 » se gaseste in prezent o locuinta individuala cu regim de inaltime P+M care in demersul de a fi refunctionalizata in unitate scolara se propune transformare unor spatii din masarda in spatii tip etaj normal pentru respectarea volumului normat al salilor de clasa. Pentru respectarea normelor PSI va fi necesara o extindere pentru construirea unei case de scara suplimentare, recomandata a fi amplasata la fatada secundara.

2.4. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTII :

1. Pentru imobile :
 - a. Structura pe zidarie portanta cu plansee din beton armat monolit;
 - b. sarpante din lemn cu pereti din zidarie sau gipscarton in spatiile mansardate;
 - c. finisajele exterioare vor fi superioare : tamplarii lemn sau PVC cu geam termopan, termosistem cu zugraveli decorative.
2. Pentru strazi si accese carosabile si pietonale :
 - a. Imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton si substraturi din balast si nisip ;
 - b. In incinte pot sa fie pavele din beton montate pe pat de balast sau beton de ciment ;
 - c. Trotuarele vor fi din asfalt turnat pe fundatie de beton ;

2.8. PLANTATII :

Spatiile verzi din zona studiata se pot imparti in functie de zona de amplasare :

- pe domeniul public : spatii verzi de aliniament care bordeaza caile de circulatie avand baza cu gazon si arbori ornamentali plantati la distante normate in functie de talie si forma coroanei.
- in curtile locuintelor individuale : spatii verzi cu gazon, arbusti ornamentali si pomi fructiferi
- in curtea viitoareii scoli : spatiu verde cu gazon si arbusti ornamentali si gradina de flori spre limitele de nord si sud ale curtii.

ZONA STUDIATA ESTE SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este formata din porțiuni ale țesutului urban de tipul parcelelor private cu locuinte individuale dezvoltate in ultimii 20 de ani, în nordul intersectiei dintre str. I.L.Caragiale si str. Victor Babes, artere principale ale cartierului Sasar dezvoltat cu locuinte colective cu P+4 si P+10 niveluri in anii '60 ai

secolului trecut.

Potentialul acestei zone predominant cu functiune de locuire impune realizarea unui Planul Urbanistic Zonal, in cazul unor initiative de amplasare a unor dotari sau echipamente de interes de cartier.

In cazul de fata, in care initiatorul PUZ-ului doreste transformarea propriei case individuale in unitate scolara pentru ciclul primar cu invatare in limbi straine, din zona studiata compusa in prezent dintr-o singura unitate teritoriale de referinta „L3”, se propune delimitarea unui UTR de tip „E2” cu reglementari specifice, distincte fata de UTR „L3”.

**REGLEMENTARILE PENTRU UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA
“L3” - SUBZONELE LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+2 NIVELURI
RAMAN IN ACEIASI PARAMETRII STABILITI PRIN REGULAMENTUL URBANISTIC AL P.U.G. –
ULUI IN VIGOARE**

**REGLEMENTARI PENTRU UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA “E2”
ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE (UNITATI DE INVATAMANT) DISPERSATE LA
NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXTINSE SAU PROPUSE**

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor.

Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective impun unele interventii corective, fiind necesar sa se elaboreze PUZ-uri pariale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
- (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
- (7) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a valorilor arhitectural-urbanistice.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, dispensare urbane, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Reglementari conf. P.U.G : conform PUZ sau conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;

- parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela

- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si Regulamentului General de Urbanism : in cazul unitatilor scolare se respecta **NORMATIVUL PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA SI EXPLOATAREA CONSTRUCTIILOR PENTRU SCOLI SI LICEE, INDICATIV NP010-97**

Reglementari conform NP1010-97

- terenul de amplasare trebuie sa fie lipsit de nocivitati si sa posede zona verde
- constructiile scolilor vor fi amplasate pe terenuri orizontale sau cu pante pana la 10%
- amplasamentul trebuie sa aiba legatura cu reseaua stradala de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun
- amplasamentul trebuie sa aiba asigurate retele edilitare de alimentare cu apa si canalizare, de gaze si energie electrica.
- Marimea terenului necesar in functie de capacitatea scolii va fi de min. 15 mp/elev
- Se recomanda forma in plan a terenului sa fie apropiata de un poligon regulat (patrat, dreptunghi)
- Frontul stradal minim trebuie sa permita un acces lesnicios pentru autovehicole si intrare pietonala

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Reglementari conf. P.U.G : conform PUZ cu conditia ca retragerea de la aliniament sa fie de minim 10.0 metri

Reglementari conform NP1010-97

- Se recomanda retragerea cu min. 25 m de la aliniamentul strazii

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

Reglementari conf. P.U.G : - conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism

Reglementari conform P.U.Z.

- Cladirea care urmeaza a fi refunctionalizata fiind existenta, extinderile necesare se vor incadra in alinierea conturului actual cu pastrarea distantelor existente fata de limitele laterale.

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

Reglementari conf. P.U.G : conform PUZ ,normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism

Reglementari conform NP1010-97

- Distantele dintre cladirile scolilor si alte cladiri sau instalatii trebuie sa respecte urmatoarele conditii : sa nu se umbreasca reciproc fata de razele soarelui, sa nu se influenteze reciproc din punct de vedere acustic, sa respecte normele PSI

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Reglementari conf. P.U.G : - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Reglementari conf. P.U.G : echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu situate adiacent circulatiilor publice.

Reglementari conform P.U.Z.

- Similar necesarului de parcaje din Anexa 2 al HCL Primaria Cluj Napoca : pentru functiuni de invatamant, 1 loc de parcare la 3 cadre didactice

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Reglementari conf. P.U.G - conform functiunii specifice sau conform PUZ; conform caracterului zonei si vecinatatilor.

Reglementari conform NP1010-97 :

- Pentru scoli cu pana la 8 sali de clasa P+1 sau parter

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Reglementari conf. P.U.G - aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Reglementari conf. P.U.G - toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Reglementari conf. P.U.G - conform normelor in vigoare;

Recomandari conform NP1010-97 :

- Terenul de amplasament va fi organizat in 4 zone si anume : zona ocupata de constructii, zona curtii de recreatie, zona terenurilor sportive, zona verde, inclusiv gradina de flori
- Terenul aferent curtii scolii (recreatie, sport, zona verde) se va inscrie in procentul de 75% din necesarul normat al terenului de 15 mp/elev
- Terenul construit sa nu depaseasca 25% din terenul aferent investitiei

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Reglementari conf. P.U.G : - echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.30 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m. si minim 1.80 m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m. si vor fi transparente sau semi opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15

Reglementari conf. P.U.G - conform normelor specifice pentru fiecare echipament

Reglementari conform NP1010-97 :

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT maxim pe parcela) : 25 %**

ARTICOLUL 16

Reglementari conf. P.U.G - conform normelor specifice pentru fiecare echipament

Reglementari conform NP1010-97 :

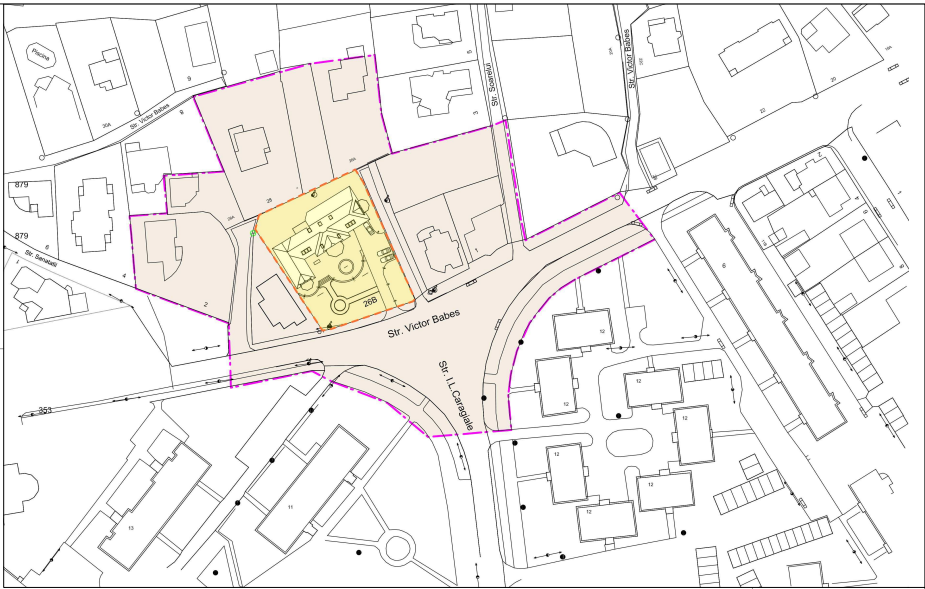
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT maxim pe parcela) : 0,5**

Sef proiect : arh. Alexandru BABAN

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC
al terenului identificat cu nr. cadastral 13169, inregistrat in
cartea funciara 105370 a localitatii Baia Mare

Intocmit:
Ing. Sepsi Miklos
Aut.nr.0069/2010

INCADRARE IN ZONA



685900.00

685800.00

391700,00

391800.00

LEGENDA:

LIMITA ZONA STUDIATA 13.400 mp

LIMITA DE PROPRIETATE BENEFICIAR 2.000 mp

RETEA DE ALIMENTARE CU APA

RETEA DE CANALIZARE

RETEA ELECTRICA + TELEFONIE

L3

U.T.R. - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI MAX. P+2

E2

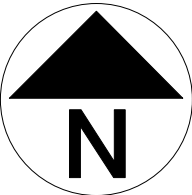
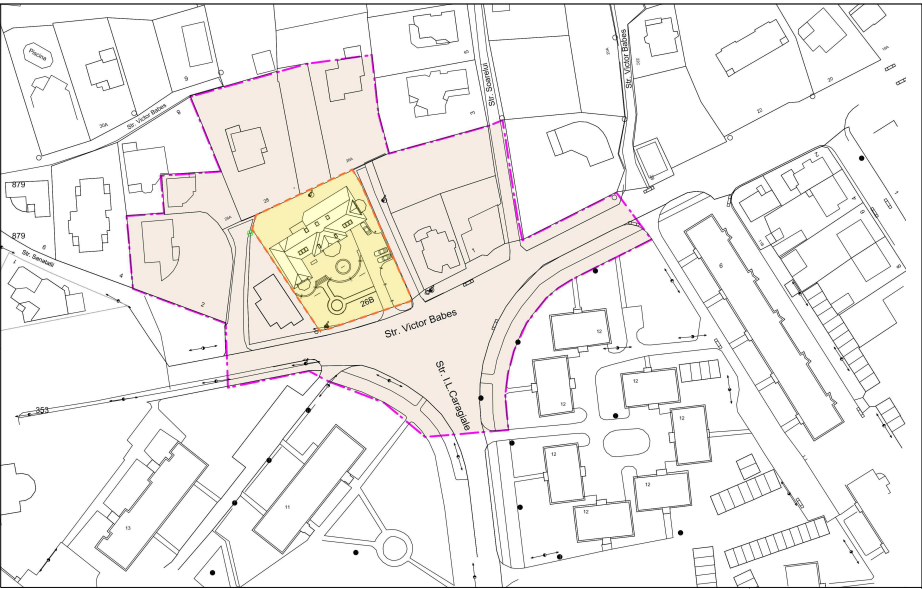
U.T.R. - ECHIPAMENTE PUBLICE propuse - INVATAMANT

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
ARCHITEL SRL BAI A MARE VICTORIEI 36 TEL. 0262 226861 J24/1909/1993				Beneficiar: ZAH IOAN	Proiect nr.850/2015
architel architel				Amplasament : Baia Mare, str. Victor Babes nr. 26B	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1/500	Titlu proiect: EXTINDERE CASA DE LOCUIT P+M SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SCOALA INTERNATIONALA - CICLU PRIMAR	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.A.Baban				
PROIECTAT	arh.A.Baban		DATA: MAR. 2015	Titlu plansa: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	Plansa nr.
REDACTAT	arh.A.Baban				

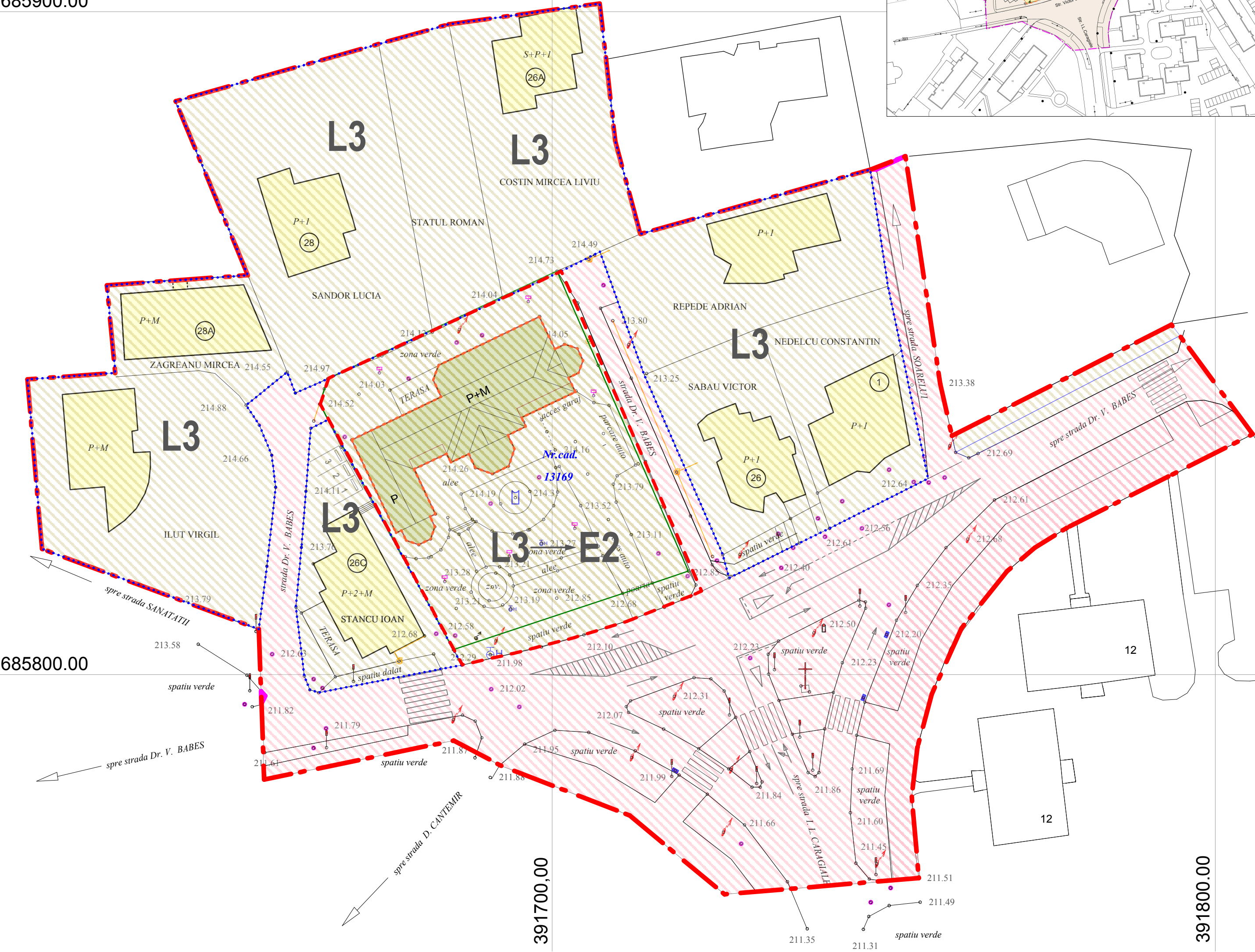
PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC
al terenului identificat cu nr. cadastral 13169, inregistrat in
cartea funciara 105370 a localitatii Baia Mare

Intocmit:
Ing. Seps Miklos
Aut.nr.0069/2010

INCADRARE IN ZONA



685900.00



LEGENDA:	
	LIMITA ZONA STUDIATA 13.400 mp - 100,0 %
	LIMITA DE PROPRIETATE BENEFICIAR 2.000 mp
	PROPRIETATI PRIVATE 8.655 mp - 64,5 %
	DOMENIUL PUBLIC 4.745 mp - 35,5 %

L3 U.T.R. - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI MAX. P+2
E2 U.T.R. - ECHIPAMENTE PUBLICE propuse - INVATAMANT

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
ARCHITEL SRL BAI A MARE VICTORIEI 36 TEL. 0262 226861 J24/1909/1993				Beneficiar: ZAH IOAN	Proiect nr.850/2015
architel				Amplasament : Baia Mare, str. Victor Babes nr. 26B	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1/500	Titlu proiect: EXTINDERE CASA DE LOCUIT P+M SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SCOALA INTERNATIONALA - CICLU PRIMAR	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.A.Baban				
PROIECTAT	arh.A.Baban		DATA: MAR. 2015	Titlu plansa: PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa nr.
REDACTAT	arh.A.Baban				

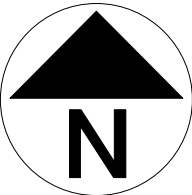
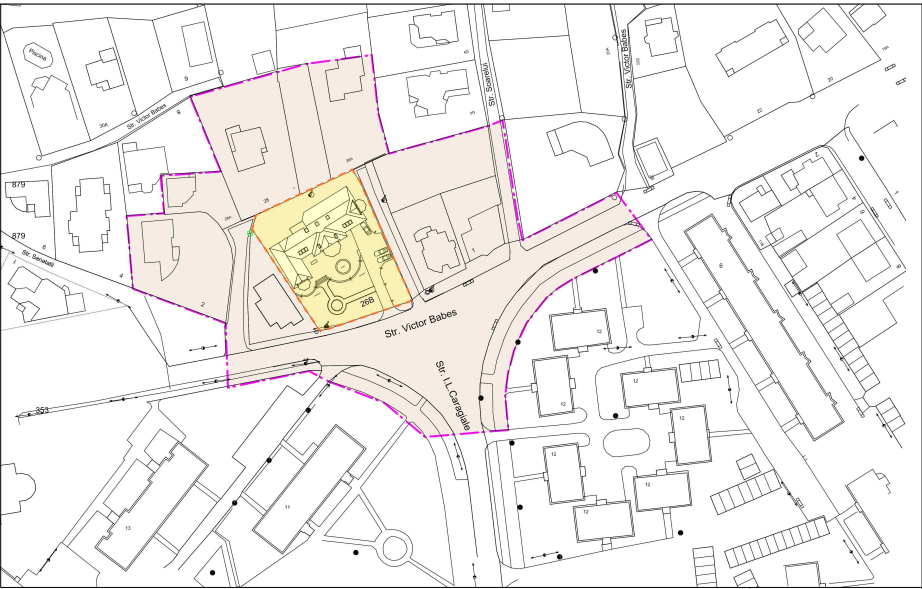
PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC

al terenului identificat cu nr. cadastral 13169, inregistrat in cartea funciara 105370 a localitatii Baia Mare

Intocmit:

Ing. Seps Miklos
Aut.nr.0069/2010

INCADRARE IN ZONA



685900.00

685800.00

391700,00

391800.00

LEGENDA:

LIMITA ZONA STUDIATA 13.400 mp

LIMITA DE PROPRIETATE BENEFICIAR 2.000 mp

CURTI PROPRIETATE PRIVATA IN ZONA STUDIATA

CONSTRUCTII EXISTENTE

CURTE BENEFICIAR INITIATOR P.U.Z.

CONSTRUCTIE P+M PROPRIETATE BENEFICIAR

ACCES INCINTA

ACCES PRINCIPALE IN CLADIRI

CIRCULATIE SI PLATFORME CAROSABILE

CIRCULATIE PIETONALA TROTUARE, ALEI

ZONE VERZI IN INCINTA

L3

U.T.R. - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI MAX. P+2

E2

U.T.R. - ECHIPAMENTE PUBLICE propuse - INVATAMANT

DISFUNCTIONALITATI

LIPSA UNUI TROTUAR (TRASEU PIETONAL)
CONTINUU CU TRECERI DE PIETONI

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
ARCHITEL SRL BAIJA MARE VICTORIEI 36 TEL. 0262 226861 J24/1909/1993				Beneficiar: ZAH IOAN	Proiect nr.850/2015
architel architel				Amplasament : Baia Mare, str. Victor Babes nr. 26B	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1/500	Titlu proiect: EXTINDERE CASA DE LOCUIT P+M SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SCOALA INTERNATIONALA - CICLU PRIMAR	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.A.Baban				
PROIECTAT	arh.A.Baban		DATA: MAR. 2015	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr.
REDACTAT	arh.A.Baban				