

MEMORIU JUSTIFICATIV AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU PENTRU LUCRARI DE DEMOLARE, LUCRARI DE CONSTRUIRE, STR. VASILE LUCACIU NR. 24, MUNICIPIUL BAIA MARE.

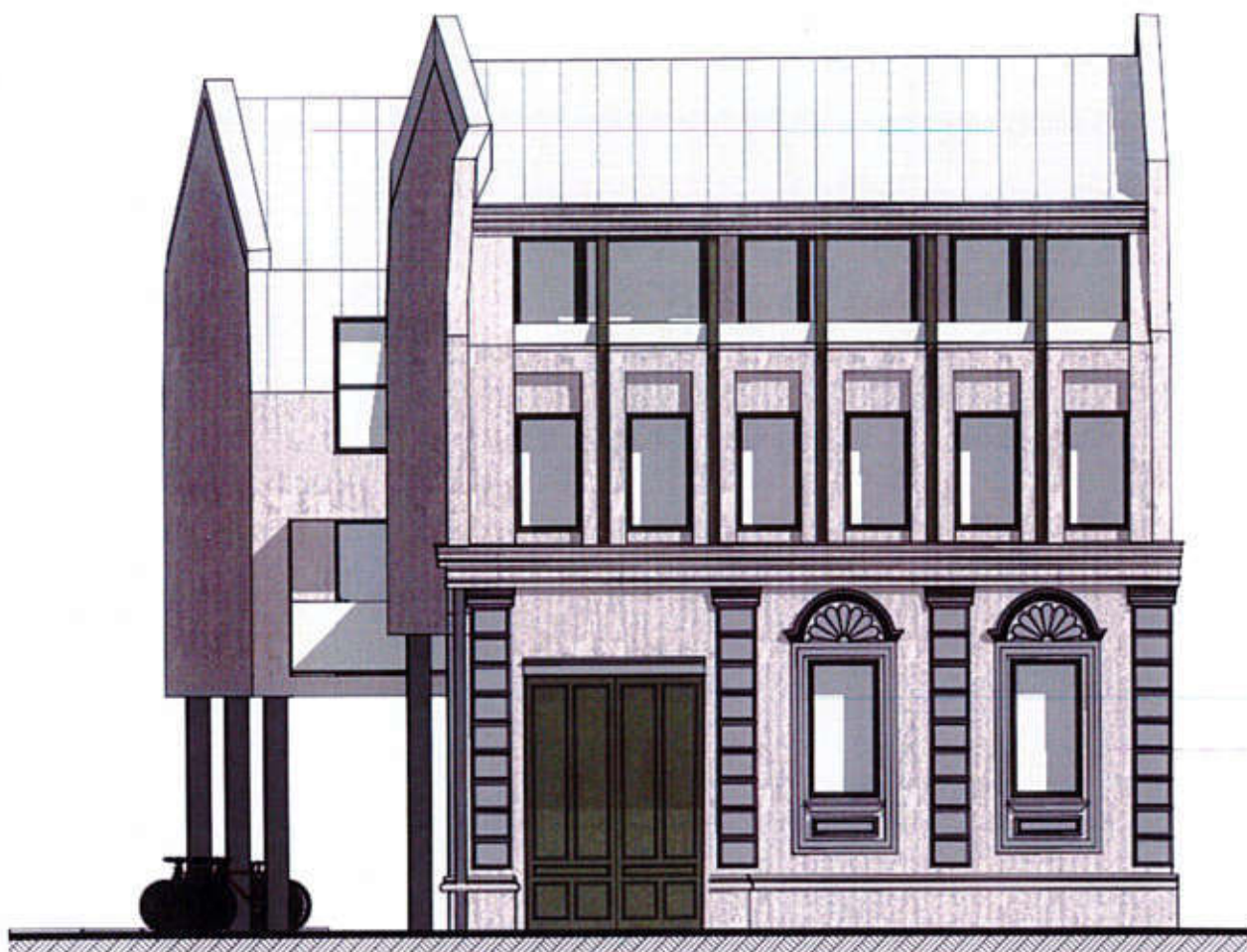


Fig. 1 – Ilustrare urbanistică. Sursa: prelucrarea autori.

Beneficiar:

DARABUȘ ȘTEFAN VASILE

Proiectant general

S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAIA MARE
BAIA MARE, STR. CETĂȚII NR.2/ 1-2

2024

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAIA MARE
BAIA MARE, STR. CETĂȚII NR.2/1-2

ECHIPA DE PROIECTARE:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Ildiko MITRU – șef proiect

arh. urb. Ștefan PASKUCZ

mast. urb. Camelia FAUR

Studiu istoric: arh. urb. Ina-Gabriela FUNEȚAN

CUPRINS:

1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației:	4
1.2. Obiectul lucrării:	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	5
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	15
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:	15
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :	15
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:	16
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic:	16
3.5. Destinația clădirilor :	17
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor:	17
3.7. Condiții de fundare:	17
3.8. Adâncimea apei subterane:	17
3.9. Parametrii seismici :	17
3.10. Analiza fondului construit existent:	17
3.11. Echipare edilitară existentă:	18
4. REGLEMENTĂRI	18
4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program	18
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	18
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	19
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	22
4.5. Integrarea și amenajarea construcțiilor și armonizarea cu cele menținute.....	22
4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	23
4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural	23
4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată.....	23
4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	24
4.10. Prevederea unor obiective publice	24
4.11. Soluții pentru spațiile verzi	24
4.12. Profile transversale caracteristice	24
4.13. Lucrări de sistematizare verticală	24
4.14. Regim de construire:	24
4.15. Asigurarea utilităților	25
4.16. Bilanț teritorial.....	26
5. CONCLUZII.....	27

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- **Denumirea proiectului:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU LUCRĂRI DE DEMOLARE, LUCRĂRI DE CONSTRUIRE, în orașul Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 24.
- **Inițiator/Beneficiar:** DĂRĂBUȘ ȘTEFAN VASILE
- **Elaborator:** S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. str. Cetății nr.2/1-2, mun. Baia Mare
- **Data elaborării:** 2024

1.2. Obiectul lucrării:

- **Prevederi ale temei program**

Proprietarul imobilului, DĂRĂBUȘ ȘTEFAN VASILE, intenționează realizarea lucrărilor de demolare a clădirilor existente și de construire a unei locuințe colective cu 10 apartamente, pe imobilul situat în orașul Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 24.

Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, **Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.**

Planul urbanistic de detaliu **este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior**, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;

g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- Caracteristicile zonei:

Amplasamentul reglementat prin P.U.D. este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, pe strada Vasile Lucaciu, nr. 24, în zona centrului istoric al orașului.

Amplasamentul este compus dintr-un singur imobil, înscris în CF cu nr. 128912, cu drept de proprietate privată pentru Dărăbuș Ștefan Vasile și Dărăbuș Filip Reka Izabella. **Amplasamentul are suprafața totală de 655 mp.**

Accesul pe amplasament se realizează pe o singură latură, respectiv cea nordică, din strada Vasile Lucaciu.



Fig. 2 – Localizarea amplasamentului și accesibilitate. Sursa: prelucrare autori.

Amplasamentul se învecinează cu:

- la Nord, domeniu public, strada Vasile Lucaciu, nr. cad. 118997
- la Sud, domeniu privat, nr. cad. 9099 Munteanu Flaviu Radu, nr. topo. 58 Gabriel Ioan, nr. topo 36/1 Dragomir Corolian.
- la Est, domeniu privat, Regma Design SRL, nr. topo 35.
- la Vest, domeniu privat, Parohia Evanghelică, nr. topo 31,32.

Pe terenul studiat există două construcții cu regim de înălțime parter și cu o suprafață construită de 220 mp, respectiv 153 mp (casa) și 67 mp (atelier), ce urmează a fi demolate.

- **Concluziile studiilor de fundamentare:**

Studiul topografic: Terenul este practic plan. Amplasamentul prezintă stabilitate generală.

Studiul geotehnic: Geologic, zona este constituită dintr-un complex de depozite antecuatnare și cuaternare din care de interes pe amplasamentul cercetat sunt numai depozitele cuaternare și panoniene.

Hidrogeologic, zona se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică cantonată în nivelul de bolovaniș și pietriș la adâncimi de – 1,00 – 3,00 m față de cota terenului natural. Variațiile pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și cu debitul râului Săsar, având variații de până la 1 m.

Hidrografic, râul Săsar, afluent al râului Lăpus este principalul colector al apelor din zonă, are un curs regularizat pe teritoriul municipiului Baia Mare.

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,15\text{ g}$ și valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7\text{ sec}$.

În conformitate cu STAS 6054 – 77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0,80 m.

Terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de pietriș cu nisip și bolovaniș. Adâncimea de fundare recomandată este la -2,00 m.

Nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire sau consolidare a terenului

Nu există riscuri de alunecări de teren. Stabilitatea generală și locală a amplasamentului este asigurată la data executării lucrărilor de teren.

Studiul istoric: Concluziile studiului istoric arată că imobilul nu este monument istoric, însă se află în aria protejată a rezervației de arhitectură "Centru istoric al Municipiului Baia Mare (orașul medieval Rivulus Dominarum)", având codul MM-II-A-04432 în lista monumentelor istorice din anul 2015. Totodată, imobilul studiat se află în zona de protecție a monumentului istoric MM-II-m-B-04468 Biserica Lutherană - Str. Lucaci Vasile, nr 18. Prin documentația Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare, clădirea principală de pe amplasament a fost declarată ca fiind **clădire cu valoare arhitecturală medie**. Datorită ornamentelor de pe fațade, atenția la detalii, armonizarea materialelor și acuratețea execuției, clădirea a căpătat identitate, definindu-se astfel ca reprezentant al stilului eclectic clasicist.

Clădirea de locuit, ridicată la sfârșitul secolului al-XIX-lea, în suprafață de 116 mp, probabil pe locul unei alte clădiri, are un front de 6,50 m, dimensiune constrânsă de lățimea parcelei la stradă, doar de 9,27m. Extinderea realizată pe latura sudică a fost realizată la începutul secolului al-XX-lea.

Încăperile sunt generoase, înălțimea lor este de 3,50 m. În momentul de față nu se mai păstrează elemente valoroase în spațiile interioare, candelabre, mobilier, pardoseli originale, doar soba din spațiul median și tâmplăriile, care datează din perioada antebelică.



Fig. 3 – Clădirea principală de la stradă și anexa (atelierul). Sursa: studiul istoric.

Construcția anexă nu are o valoare deosebită din punct de vedere al arhitectural.

Elementele pentru care **imobilul a fost declarat cu valoare culturală medie sunt :**

- conservarea configurației istorice a parcelei
- plastica fațadei principale
- amplasarea clădirii pe aliniament, asigurând aspectul de front continuu.

Recomandările studiului istoric sunt că aceste elemente sunt obligatorii să fie respectate în cazul oricăror lucrări de intervenție. Se recomandă păstrarea substanței originale, dacă starea acesteia o permite și se acceptă renunțarea la aceasta, doar dacă cheltuielile de consolidare și conservare pentru realizarea unor lucrări de reabilitare sunt deosebit de mari și nu pot asigura condiții de confort pentru funcționarea optimă a clădirii.

- Prescripții și reglementări ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior:

Amplasamentul obiectivului mai sus menționat se află în intravilanul Municipiului Baia Mare conform documentației de urbanism P.U.Z. nr. 33/2019 aprobat prin H.C.L. 87/2024, în subzona funcțională:

SIR I.3. - SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS VASILE LUCACIU

CARACTERUL ZONEI SIR I.3:

Zona atractivă desfășurată de-a lungul străzii Vasile Lucaciu (platea Felsobanya, - Baia Sprie), ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, cea complementară fiind cea alcatuită din instituții administrative, de educație, cult, servicii comerciale, alimentație publică. Constituită din prima faza de evoluție a așezării Rivulus Dominarul, deschisă de pe latura estică a Pieței Libertății, asigură accesul spre cealaltă

așezare minieră Mons Medius (Baia Sprie). Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau 3 și individuale. Excepție de la aceasta regulă este clădirea nr. 29, retrasă de la aliniament cu 4,5 metri. Regim de înălțime neomogen, clădiri S+P,P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2 (cu aripa spre curte P+4). Lungimea frontului este de 523 m (cele două clădiri, front spre Piața Libertății nu au fost incluse), distanță dintre frontul nordic și sudic este de 10,8m spre Piața Libertății și 43,9 m în zona Colegiului Octavian Goga). Țesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric, cu front îngust în zona intra-muros și în jur de 50 m în zona extramuros.

În zona intra-muros loturile sunt de formă dreptunghiulară alungită cu frontul spre stradă cu dimensiunea cuprinsă între 7,58 m (nr.28) și 25,21 m (nr. 12), media 12m, cu suprafața parcelelor variind de la 217mp (nr.42) la 1655 mp (nr. 12) cu adâncimea parcelelor, cuprinsă între 19 m (nr.5) și 68m (nr. 42). În zona extra-muros fronturile variază între 12,60m (nr.48) și 74,80m (nr. 50-54), adâncimea parcelelor este de 15,000m(nr. 1 str. Inchisă) și 116m (nr.56), iar suprafața parcelelor variază între 256mp (nr. 1 str. Inchisă) și 7178 mp (nr. 53 parcela Bisericii Ortodoxe-care cuprinde și cimitirul).

Structura urbană este martor al unei texturi diferențiate, justificată de evoluția istorică, cu patru clădiri inserții de dată recentă, din anul 1970 și una din 1995, două imobile de locuințe, P+2 (nr.6) și P+4(nr.8), o clădire cu ateliere de confecții P+2 (nr.7) recent transformată în hotel și o clădire de birouri P+2 (nr.44), în curs de reconversie în hotel și clădirea Administrației financiare P+2 (nr.14) ridicată în 1995 și azi neutilizată. Starea celor 58 de imobile situate de-a lungul străzii Vasile Lucaci este în general precară, au fost restaurate/reparate un procent redus dintre ele. Inchiderea circulației în schimb a avut consecințe pozitive, extremitatea vestică a străzii fiind cea mai evoluată și atractivă. Alături de starea de conservare mediocră atât ca substanță și imagine a fondului construit, zona este invadată de mașini parcate care distrug caracterul istoric al zonei, aspect care urmează să fie remediat în viitor.

- Funcțiunea dominantă este cea de locuire.
- Funcțiunile complementare sunt cea de instituții și de servicii.
- NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI(construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI:

Monumente istorice clasate:

MM-II-m-B-04468 Biserica Luterană Str. Lucaci Vasile nr 18;

MM-II-m-B-04469 Palatul Episcopiei Greco - Catolice Str. Lucaci Vasile nr 50;

MM-II-m-B-04470 Scoala generală nr.2 Str. Lucaci Vasile nr 56;

MM-II-m-B-04471 Biserica "Adormirea Maicii Domnului" Str. Lucaci Vasile nr 59;

MM-II-m-B-04472 Fostul palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje Str. Lucaci Vasile nr 61., datare 1891-1892.

Clădiri propuse pentru clasare:

- Casa Dobrican Str. Vasile Lucaci nr.7 monument de arhitectura importanta locală;

- Imobil locuinte Str. Vasile Lucaciu nr.9 monument de arhitectura de importanta locala.

-Clădiri cu valoare culturală mare: Str. Vasile Lucaciu Nr. 12, 21, 23, 53A, 55.

-Clădiri cu valoare culturală medie: Str. Vasile Lucaciu Nr. 4, 1 O, 16, 20, 22, 24, 39, 41, 43, 51.

-Echipamentele prezente în subzone sunt urmatoarele:

Clădiri de cult: Biserica Evanghelică Luterană, Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Episcopia greco catolică, Parohia luterană;

Administratie: Forumul German;

Institutii educative: Scoala Gimnazială nr.2 Octavian Goga.

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE:

- locuințe individuale semicolective și colective;
- servicii comerciale și alimentație publică adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;
- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;
- instituții, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;
- în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona și vecinătățile;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenți;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDIȚIONĂRI:

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noi funcțiuni: funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei; funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile;

- în cazul clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în sarpantă existentă, cu conservarea șarpantei existente, fără modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevăzute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;

- în cazul menținerii funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.

- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;

- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcției Județene pentru Cultură Maramureș), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni):

- se menține configurația actuală a parcelei;

- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT:

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasa față de aliniament;

- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;

- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.

- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.

- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;

- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe ;

- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de "L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de "I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă "L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii ("U", "C", etc.);
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta; noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. în cazul locuințelor;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de limita de proprietate, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEA SI PARCELĂ:

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condiționarilor din prezența documentației sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct în vecinate;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;
- orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea clădirilor la frontul de nord al străzii se stabilește astfel:
- pentru clădirile nr. 20, nr. 22, nr.24, nr. 26, nr.28, nr.30, nr. 32, nr.34, nr. 36, nr. 38, nr.40, nr. 42 **regimul maxim de înălțime va fi dictată de comisa Bisericii Luterane, luată ca reper**

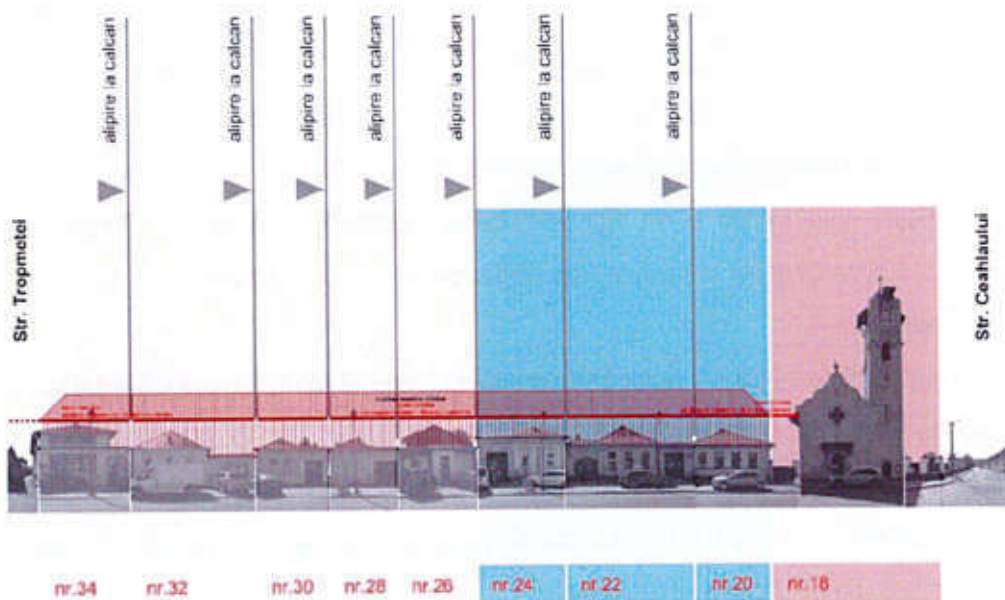


Fig. 4 - Înălțimea maximă admisă conform PUZ aprobat.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

POT maxim 60%

POT maxim 70% pentru parcelele de colt

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

POT maxim 55%

POT maxim 65% pentru parcelele de colt

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

CUT maxim 1,6

CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colț

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

CUT maxim 2

CUT maxim 2,5 pentru parcelele de colț

NOTA:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h > 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți

• Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic:

- În centrul istoric emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau repararea căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilare (inclusiv cele subterane), excavările, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

- Intervențiile de construire vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

- Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața

afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emiterea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

- Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect.
- În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art.7 din Ordonanța Guvernului Nr.43/2000 republicată.
- Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).
- Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- Intervențiile determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectarea terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată asăpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.
- Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.
- Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- În perimetrul Centrului istoric săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
- Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcția pentru Cultură Maramureș), de cel care a făcut descoperirea, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

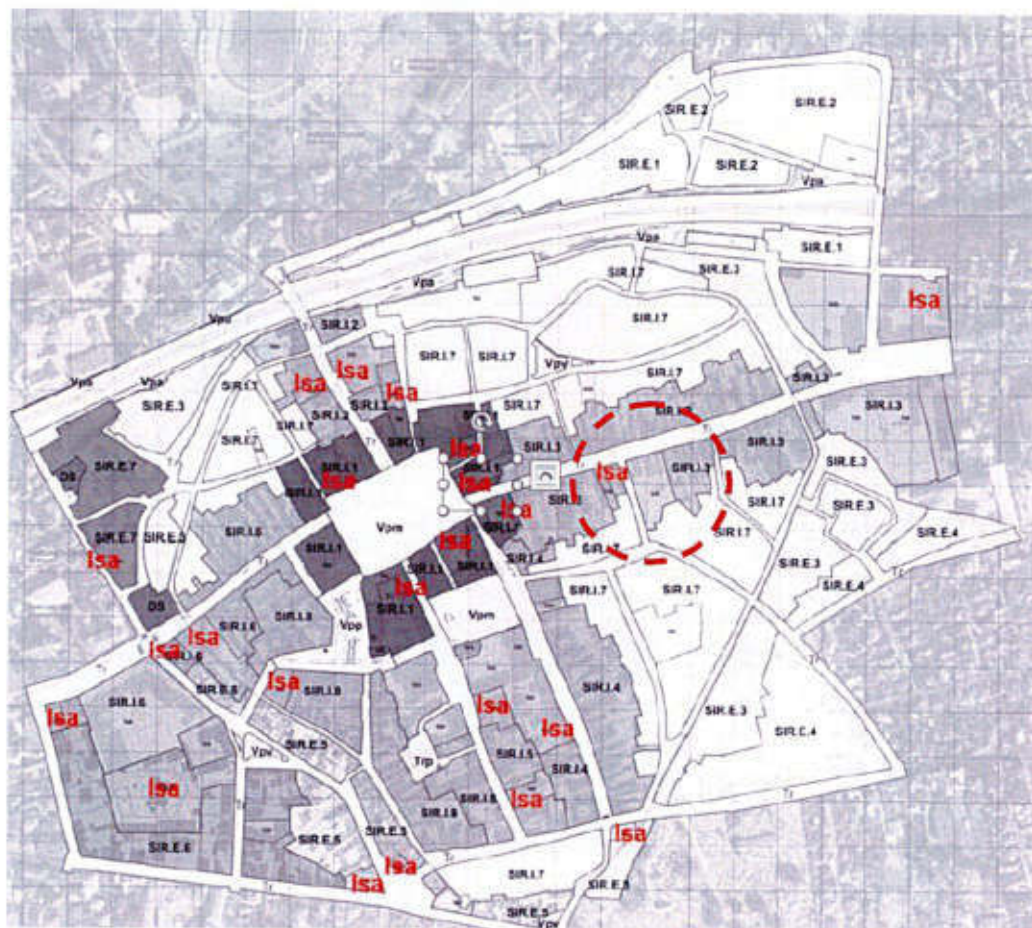


Fig. 5 - Localizare amplasament în cadrul PUZ aprobat

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Accesul pe amplasament se realizează pe o singură latură, respectiv prin partea de nord, din strada Vasile Lucaci.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Amplasamentul se învecinează cu:

- la Nord, domeniu public, strada Vasile Lucaci, nr. cad. 118997
- la Sud, domeniu privat, nr. cad. 9099 Munteanu Flaviu Radu, nr. topo. 58 Gabriel Ioan, nr. topo 36/1 Dragomir Corolian.
- la Est, domeniu privat, Regma Design SRL, nr. topo 35.
- la Vest, domeniu privat, Parohia Evanghelică, nr. topo 31,32.

Pe terenul studiat există două construcții cu regim de înălțime parter și cu o suprafață construită de 220 mp, respectiv 153 mp (casa) și 67 mp (atelier), ce urmează a fi parțial demolate.

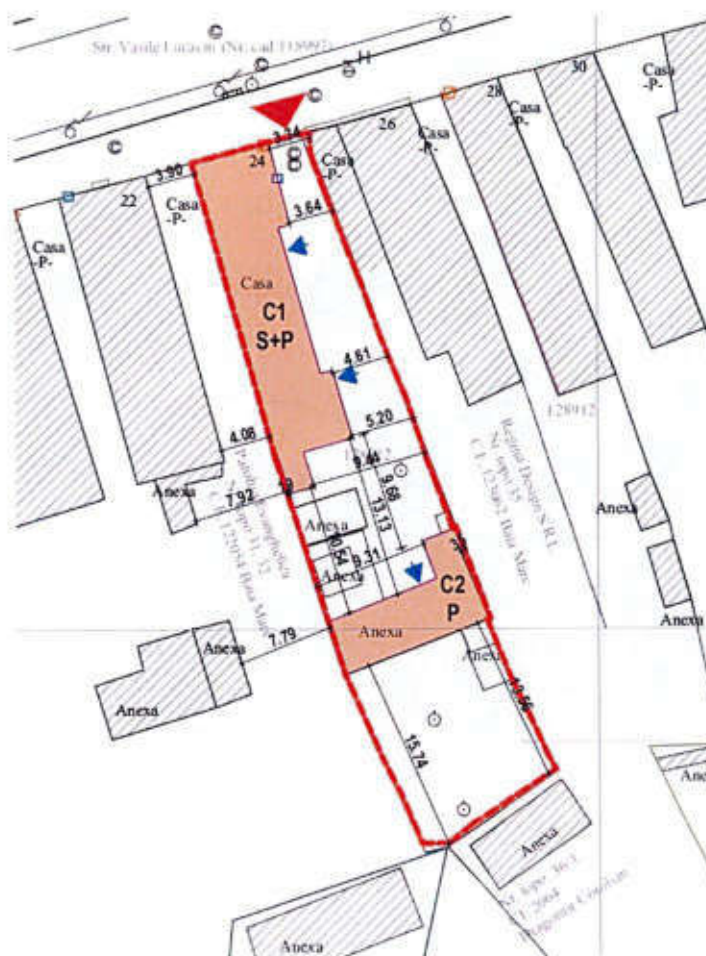


Fig. 6 - Clădiri existente pe amplasament. Sursa: prelucrare autori.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafața Teren	655 mp
Suprafața Construită	220 mp
Suprafața Construită Desfasurată	220 mp
Procent Ocupare Teren: POT	33.58 %
Coeficient Utilizare Teren: CUT	0.33

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic:

Zona în care se află amplasamentul propus este ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, cea complementară fiind cea alcătuită din instituții administrative, de educație, cult, servicii comerciale, alimentație publică. Clădirile sunt amplasate în general la aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate

și individuale, însă există clădiri și în părțile posterioare ale parcelelor. Regimul de înălțime al zonei neomogen, existând clădiri S+P,P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2, D+P+2 etc

3.5. Destinația clădirilor :

Destinația clădirilor existente pe amplasament este de locuințe individuale și anexe gospodărești (atelier). Clădirea propusă va avea funcțiunea de locuințe colective, cu 10 apartamente.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Amplasamentul este compus dintr-un singur imobil, înscris în CF cu nr. 128912, cu drept de proprietate privată pentru Dărăbuș Ștefan Vasile și Dărăbuș Filip Reka Izabella.

3.7. Condiții de fundare:

Terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de pietriș cu nisip și bolovaniș, la o adâncime de cca. -2,00 m.

3.8. Adâncimea apei subterane:

Zona se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică cantonată în nivelul de bolovaniș și pietriș la adâncimi de - 1,00 – 3,00 m față de cota terenului natural. Variațiile panzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și cu debitul râului Sasar, având variații de până la 1 m.

3.9. Parametrii seismici :

Gradul de seismicitate al zonei este VII, fiind deci o zona liniștită din punct de vedere seismic. Zonarea seismică a teritoriului României, conform Normativului P 100-1992, situează perimetrul analizat în zona seismică de calcul „E”. Perioada de colt $T_c = 0.7s$, $k_s = 0.12$, $a_g = 0,15g$.

3.10. Analiza fondului construit existent:

Pe terenul studiat există două construcții cu regim de înălțime parter și cu o suprafață construită de 220 mp, respectiv 153 mp (casa) și 67 mp (atelier), ce urmează a fi parțial demolate.

Conform studiului istoric elaborat pentru imobilul reglementat, clădirea existentă are suprafața de 116 mp, și un front de 6,50 m, dimensiune constrânsă de lățimea mică a parcelei la stradă. Pereții sunt din zidărie mixtă (piatră și cărămidă) de 35 cm grosime, mai puțin închiderea vestică și fațada nordică, unde pereții sunt de 56 cm grosime. Planșeul este realizat din lemn, tavanul este din trestie fixată pe scânduri. Podul este izolat cu zgură pozată pe

scânduri. Acoperișul este cu trei ape, cu o șarpantă din lemn de rășinoase, parțial cu elemente neecarosate ce prezintă atac fungic și xilofag, cu corzi din stejar, refăcută odată cu extinderea, având un concept unitar, cu o învelitoare din tablă zincată, cu accesul realizat din exterior, în zona sudică unde timpanul este închis cu scânduri din lemn. Încăperile au înălțimea de 3,50 m, în momentul de față nu se mai păstrează elemente valoroase în spațiile interioare, cu excepția sobei din spațiul median și tâmplăriile, care datează din perioada antebelică și a căror datare ar merita studii suplimentare (cu excepția celei exterioare spre nord, de pe fațada principală, schimbată recent), aici fiind inclusă și poarta de acces merită să fie investigate, eventual păstrate.



Fig. 7 – Camera principală și zona mediană a casei. Sursa: studiu istoric.

3.11. Echipare edilitară existentă:

Clădirea existentă dispune de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale și telefonie, de la rețele publice locale ale Municipiului Baia Mare existente în zonă la str. Vasile Lucaciu.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Pe terenul reglementat se dorește desființarea clădirilor existente și construirea unei locuințe colective cu 10 apartamente. Amplasarea clădirii se va menține la aliniament, iar fațada principală va fi reconstruită la nivelul parterului, după cum permite studiul istoric elaborat pentru această imobil, în cazul în care cheltuielile de consolidare și conservare pentru realizarea unor lucrări de reabilitare sunt deosebit de mari și nu pot asigura condiții de confort pentru funcționarea optimă a clădirii.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unei clădiri de locuințe colective, cu regim de înălțime parter, etaj și mansardă (P+1+M), care va avea în total un număr de 10 apartamente. Clădirea nouă va fi amplasată tot la aliniament, iar nivelul parterului va fi reconstruit după forma și cu păstrarea decorațiunilor clădirii existente, inclusiv cu păstrarea porții de acces în curte de tip înzidit.

Pe parcelă se mai propun și următoarele amenajări exterioare: spații verzi, loc de joacă pentru copii, locuri de parcare pentru biciclete și autoturisme, respectiv platformă gospodărească închisă.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

În urma realizării investiției propuse, vor rezulta următorii indicatori tehnici:

Suprafața Teren	655 mp
Suprafața Construită	357.30 mp
Suprafața construită desfășurată	969.7 mp
Procent Ocupare Teren: POT	54.54 %
Coeficient Utilizare Teren: CUT	1.48

Regim de înălțime_{propus} : P+1+M (parter + etaj + mansardă)

H max streșină de la CTN = 7.90 m

H max coamă de la CTN = 12.32 m

Categoria și clasa de importanță a obiectivului :

Construcția existentă se încadrează la

CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ (conform HGR nr. 766/1997) și la

CLASA "III" DE IMPORTANȚĂ (conform Normativului P100/92).

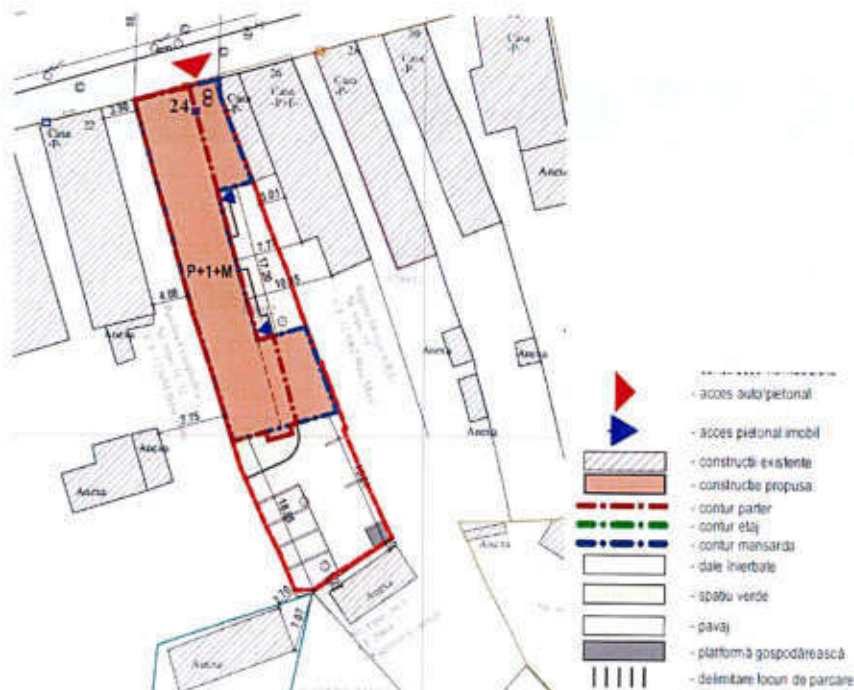


Fig. 8 - Mobilarea propusă a parcelei.

Categorii de spații propuse:

Cod încăpere	Nivel Denumire încăpere	Suprafață utilă: mp	Hu: m	Pardoseală
PARTER				
P01	CASA SCĂRII 1	16.22	2.60	gresie antiderapantă
P02	CASA SCĂRII 2	13.02	2.60	gresie antiderapantă
APARTAMENT 1				
P03	HOL	3.48	2.60	parchet
P04	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	31.08	2.60	parchet
P05	DORMITOR	17.40	2.60	parchet
P06	BAIE	6.16	2.60	gresie
Suprafață utilă: 58.12 mp				
APARTAMENT 2				
P07	HOL	3.89	2.60	parchet
P08	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	24.16	2.60	parchet
P09	DORMITOR	15.36	2.60	parchet
P10	BAIE	5.57	2.60	gresie
Suprafață utilă: 48.98 mp				
APARTAMENT 3				
P11	HOL	3.48	2.60	parchet
P12	LOC DE LUAT MASA	6.60	2.60	parchet
P13	BUCĂTĂRIE	7.32	2.60	parchet
P14	CAMERĂ DE ZI	20.45	2.60	parchet
P15	DORMITOR	12.90	2.60	parchet
P16	BAIE	5.03	2.60	gresie
P17	DEPOZITARE	1.94	2.60	parchet
P18	BALCON	2.71	-	gresie
Suprafață utilă: 57.72 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 60.43 mp				
Total suprafață utilă PARTER: 194.06 mp				
Total suprafață utilă PARTER (cu balcon): 196.77 mp				
ETAJ 1				
E01	CASA SCĂRII 1	18.53	2.60	gresie antiderapantă
E02	CASA SCĂRII 2	13.96	2.60	gresie antiderapantă
E03	CURSIVĂ	7.14	-	gresie antiderapantă
APARTAMENT 4				
E04	HOL	10.04	2.60	parchet
E05	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	31.98	2.60	parchet
E06	DORMITOR	13.67	2.60	parchet
E07	DORMITOR	13.85	2.60	parchet
E08	BAIE	3.23	2.60	gresie
E09	BAIE	6.37	2.60	gresie
E10	DEPOZITARE	3.38	2.60	parchet
E11	DEPOZITARE	1.45	2.60	parchet
E12	BALCON	3.61	-	gresie antiderapantă
Suprafață utilă: 83.97 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 87.58 mp				
APARTAMENT 5				
E13	HOL	3.87	2.60	parchet
E14	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	35.97	2.60	parchet

E15	DORMITOR	15.35	2.60	parchet
E16	BAIE	5.58	2.60	gresie
E17	BALCON	2.85	-	gresie antiderapantă
Suprafață utilă: 60.77 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 63.62 mp				
APATAMENT 6				
E18	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	27.96	2.60	parchet
E19	BAIE	6.48	2.60	gresie
E20	BALCON	2.53	-	gresie
Suprafață utilă: 34.44 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 36.97 mp				
Total suprafață utilă apartament 6 (E1+M): 68.19 mp				
Total suprafață utilă apartament 6 (cu balcon) (E1+M): 70.72 mp				
APATAMENT 7				
E21	HOL	1.73	2.60	parchet
E22	LOC DE LUAT MASA	6.80	2.60	parchet
E23	BUCĂTĂRIE	7.95	2.60	parchet
E24	CAMERĂ DE ZI	20.02	2.60	parchet
E25	DORMITOR	12.90	2.60	parchet
E26	BAIE	5.38	2.60	gresie
E27	DEPOZITARE	1.94	2.60	parchet
E28	BALCON	2.51	-	gresie
Suprafață utilă: 56.72 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 59.23 mp				
Total suprafață utilă ETAJ 1: 275.53 mp				
Total suprafață utilă ETAJ 1 (cu balcon): 287.03 mp				
MANSARDĂ				
M01	CASA SCĂRII 1	18.25	2.60	gresie antiderapantă
M02	CASA SCĂRII 2	13.70	2.60	gresie antiderapantă
APARTAMENT 8				
M03	HOL	10.04	2.60	parchet
M04	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	35.77	2.60	parchet
M05	DORMITOR	13.93	2.60	parchet
M06	DORMITOR	13.54	2.60	parchet
M07	BAIE	3.22	2.60	gresie
M08	BAIE	6.37	2.60	gresie
M09	DEPOZITARE	3.36	2.60	parchet
M10	TERASĂ	15.28	-	parchet
Suprafață utilă: 86.23 mp				
Suprafață utilă (cu terasă): 101.51 mp				
APATAMENT 9				
M11	HOL	3.74	2.60	parchet
M12	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	33.90	2.60	parchet
M13	DORMITOR	13.50	2.60	parchet
M14	BAIE	5.58	2.60	gresie
M15	BALCON	5.99	-	gresie
Suprafață utilă: 56.72 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 62.71 mp				
APATAMENT 10				
M16	HOL	1.78	2.60	parchet

M17	LOC DE LUAT MASA	5.63	2.60	parchet
M18	BUCĂTĂRIE	7.61	2.60	parchet
M19	CAMERĂ DE ZI	18.11	2.60	parchet
M20	DORMITOR	12.20	2.60	parchet
M21	BAIE	5.39	2.60	gresie
M22	DEPOZITARE	2.55	2.60	parchet
M23	LOGIE	5.10	-	gresie
Suprafață utilă: 53.27 mp				
Suprafață utilă (cu logie): 58.37 mp				
APARTAMENT 6				
M24	HOL	3.60	2.60	parchet
M25	DORMITOR	12.55	2.60	parchet
M26	DORMITOR	12.99	2.60	parchet
M27	BAIE	4.61	2.60	gresie
Suprafață utilă: 33.75 mp				
Total suprafață utilă apartament 6 (E1+M): 68.19 mp				
Total suprafață utilă apartament 6 (cu balcon) (E1+M): 70.72 mp				
Total suprafață utilă MANSARDĂ: 261.92 mp				
Total suprafață utilă MANSARDĂ (cu balcon): 288.26 mp				
Total suprafață utilă: 731.51 mp				
Total suprafață utilă (cu balcon): 772.06 mp				

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Clădirea propusă se dezvoltă în planimetrie în forma literei "C", păstrând aliniamentul specific străzii Vasile Lucaciu. Astfel clădirea are aliniament la limita de proprietate nordică a parcelei.

Se va reface fațada originală a frontului de la strada Vasile Lucaciu, inclusiv decorațiunile de pe fațadă și poarta de acces de tip înzidit.

4.5. Integrarea și amenajarea construcțiilor și armonizarea cu cele menținute

Clădirea propusă respectă prevederile PUZ aprobat. Indicatorii urbanistici propuși sunt sub limitele maxime admise prin PUZ. Dispunerea clădirii se va face la aliniament și pe limitele de proprietate, în regim de construire de tip înșiruit, cu planimetrie în formă de "C". Noua clădire va avea regimul de înălțime P+1+M. Cornișa clădirii propuse va fi aliniată la cornișa Bisericii Luterane, după cum este reglementat în PUZ aprobat. Fațada principală va prelua elementele valoroase ale fațadei principale a clădirii existente (raport plin gol, dispunere tâmplării, decorațiuni, poarta înzidită). Pentru a nu fi folosite ferestre de mansardă, în vederea sporirii indicelui de confort, la nivelul mansardei se propune realizarea de lucarne, pentru a acomoda instalarea de tâmplării-ferestre conventionale.

Creșterea nivelului de înălțime al clădirilor pe strada Vasile Lucaciu este o tendință care se evidențiază la noile clădiri, după cum se vede și în imediata vecinătate, pe parcela din partea estică, unde este autorizată o clădire cu aceeași înălțime precum clădirea nou propusă prin prezenta documentație. Așadar, noua clădire se integrează în

principiile urbanistice și arhitecturale reglementate pentru zona respectivă și se armonizează cu fondul construit existent și viitor.

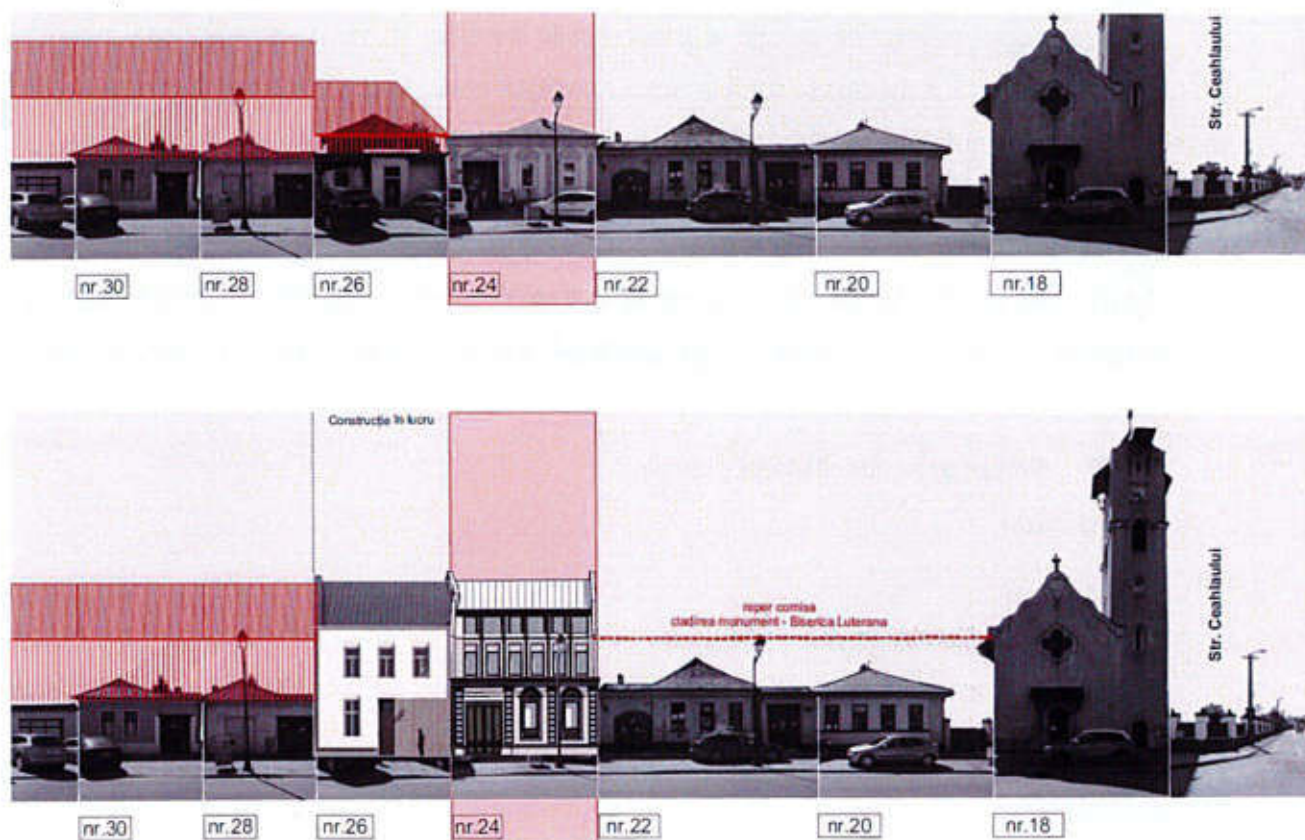


Fig. 9 – Desfășurate de front stradal, situația existentă vs. situația propusă, cu indicarea raportării cornișei clădirii propuse la cornișa Bisericii Luterane.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Ciculația pietonală și accesul în clădirea propusă se va realiza de pe latura nordică, din strada Vasile Lucaci, prin curte, iar mai apoi către casa de scară.

Clădirea propusă va dispune de 10 locuri de parcare, în partea posterioară a parcelei. Din totalul de 10 locuri de parcare auto, 8 se vor realiza în sistem suprapus, de tip Klaus multiparking. În plus, vor fi prevăzute și 10 locuri de parcare pentru biciclete.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Soluțiile propuse sunt realizare într-o manieră unitară și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Nu este cazul.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

După finalizarea lucrărilor de construcții, se vor realiza amenajările exterioare propuse prin proiect.

Pe tot parcursul lucrărilor de execuție a obiectivului de investiție, în incinta șantierului se vor lua măsuri de udare periodică, astfel ca praful care se ridică în cursul activităților desfășurate să nu producă poluarea aerului peste limitele admise de normele tehnice în vigoare.

Toate lucrările de construcții montaj propuse, se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de titular și nu vor afecta domeniul public.

Pe parcursul execuției lucrărilor de construcții nu va fi afectat mediul înconjurător, nu vor fi depășite limitele de poluare admise, prevăzute de normativele și actele legislative aflate în vigoare cu privire la protecția mediului.

4.10. Prevederea unor obiective publice

Nu este cazul.

4.11. Soluții pentru spațiile verzi

Se propune amenajarea de spații verzi de incintă în procent de cel puțin 30% din suprafața parcelei. De asemenea, se propune pavarea curții interioare parțial cu dale de piatră inierbate, precum și realizarea unui loc de joacă pentru copii.

4.12. Profile transversale caracteristice

Strada din care se realizează accesul la amplasament are următorul profil transversal:

- Strada Vasile Lucaciu: lățime carosabil de 7m, două benzi pe sens, dublate de trotuare cu lățimea de cca. 4,5 m.

4.13. Lucrări de sistematizare verticală

Lucrările de sistematizare vor consta în lucrări de săpături pentru realizarea lucrărilor de infrastructură.

Sistematizarea curții exterioare va ține cont de pantele necesare pentru scurgerea și colectarea adecvată a apelor de pe amplasament.

4.14. Regim de construire:

Fundația clădirii va fi de tip radier general.

Structura propusă are ca sistem structural un sistem dual alcătuit din 3 subsisteme :

- 1) Cadre la parter și etaj: compus din stalpi de beton armat; grinzi de beton armat perimetrale;
- 2) Structură metalică la mansardă: stâlpi și grinzi din metal;

3) Pereți: diafragme în zona scărilor

Închiderile perimetrale și pereții de compartimentare structurali se vor realiza din zidărie de cărămidă de 30 cm. Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de cărămidă de 30 cm respectiv din pereți de cărămidă de grosime 15 cm.

Compartimentările interioare din interiorul aceluiași spațiu locativ se vor executa din pereți de gipscarton de 15 cm, iar mascările pentru ghelele de instalații din băi sau de pe casa de scară se vor executa din pereți de gipscarton rezistent la umezeală.

Finisajele interioare propuse, constau în:

- pardoseli din gresie ceramică antiderapantă în holuri, bucătării, băi și pe casa de scară;
- pardoseli din parchet în camerele de locuit;
- pardoseli de tip gresie mățuită antiderapantă pe terasele exterioare și logii;
- placări pereți cu plăci faianță în băi și local – în zona de preparare – în bucătării;
- zugrăveli lavabile la pereți și tavane în celelalte spații;
- tâmplării interioare - uși - din MDF;

Finisajele exterioare propuse:

- se propune tencuirea fațadei cu tencuială decorativă albă, NCS: S 0502-R50B;
- pe fațada de la stradă se propune montarea unor elemente decorative din metal, NCS: S 8010-G30Y;
- poarta de acces spre curtea interioară, va fi confecționată din lemn și va fi vopsită în câmp electrostatic, culoarea verde, NCS: S 8010-G30Y;
- ferestrele și ușile exterioare vor avea tâmplărie din aluminiu de culoare verde, cu geam termorezistent transparent, NCS: S 8010-G30Y;
- balustradele teraselor vor fi realizate din sticlă securit.

Acoperișul propus este tip șarpantă în 2 și 4 ape, cu învelitoare metalică dublu-fălțuită de culoare gri antracit, finisaj mat. NCS: S 6502-B

Pentru a nu fi folosite ferestre de mansardă, în vederea sporirii indicelui de confort oferit de unitatile locative, la nivelul mansardei se propune realizarea de lucarne pentru a acomoda instalarea de tâmplării-ferestre conventionale.

4.15. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor va fi asigurată prin redimensionarea bransamentului la rețeaua electrică existentă în zonă, la strada V. Lucaciu.

Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor se va asigura din rețeaua de apă a orașului existentă în zonă, la strada V. Lucaciu.

Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza în rețeaua de canalizare orășenească existentă în zonă, la strada V. Lucaciu. Apele pluviale se vor evacua în rețeaua de canalizarea stradală existentă pe str. Vasile Lucaciu.

Agentul termic pentru încălzirea clădirolor și pentru procurarea apei calde menajere se va asigura prin intermediul unor centrale termice, ce vor funcționa cu combustibil gazos, alimentarea cu gaz realizându-se prin bransament la conducta de gaz de medie presiune de pe str. Vasile Lucaciu.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în mod selectiv, în recipiente etanșe, cu capac, amplasate într-un spațiu protejat, de unde vor fi preluate de către agentul economic care asigură salubritatea zonei - în baza unui contract de servicii de salubritate încheiat între acesta și beneficiari. Spațiul destinat depozitării deșeurilor menajere va fi amplasat în colțul sud-estic al parcelei și va fi de tip platformă îngropată, accesibil din exterior. Platforma va fi prevăzută cu pantă pentru scurgerea apelor și rigolă de colectare a acestora. Se va asigura dotarea cu robinet cu apă pentru asigurarea spălării. Se vor lua măsuri pentru a se împiedica scurgerea de reziduri.

4.16. Bilanț teritorial

Nr.crt	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă construită	220.00	33.58	357.30	54.54
2.	Zonă verde / dale înierbate	390.00	59.54	215.68	32.92
3.	Trotuare, Circulații incintă	45.00	6.87	76.85	11.76
4.	Platformă gospodărească	0	0	5.17	0.78
TOTAL SUPRAFAȚĂ PARCELĂ		655.00	100.00	655.00	100.00
P.O.T.		33.58 %		54.54 %	
C.U.T.		0.33		1.48	

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivului propus vor fi pozitive pentru municipiul Baia Mare, deoarece prin proiect se propune creșterea capacității de locuire într-o zonă solicitată din punct de vedere imobiliar.

Soluțiile urbanistice și arhitecturale propuse respectă ambianța istorică generală. Clădirea propusă va fi amplasată la aliniament, vor fi reconstruite elementele valoroase ale clădirii existente, iar tipul de intervenție este în concordanță cu principiile de construire actuale, adică de inserție a unei clădiri noi într-o zonă istorică, în stil arhitectural contemporan, nu prin imitarea unor stiluri istorice și realizarea de pastişe arhitecturale.

Clădirea propusă este în concordanță cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zona analizată și cu recomandările studiului istoric.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

MEMORIU JUSTIFICATIV AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU PENTRU LUCRARI DE DEMOLARE, LUCRARI DE CONSTRUIRE, STR. VASILE LUCACIU NR. 24, MUNICIPIUL BAI A MARE.

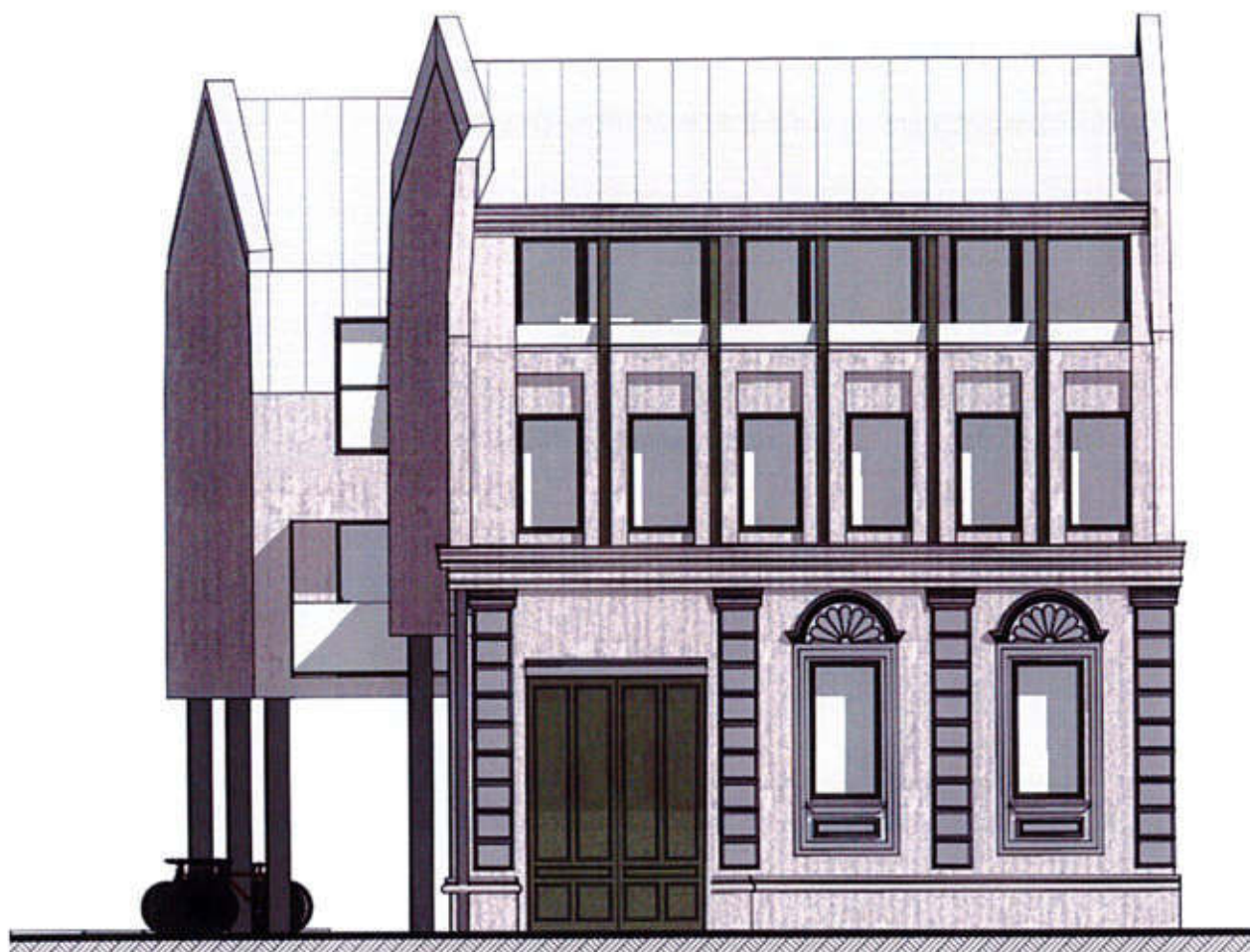


Fig. 1 – Ilustrare urbanistică. Sursa: prelucrarea autori.

Beneficiar:

DARABUȘ ȘTEFAN VASILE

Proiectant general

S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAI A MARE
BAI A MARE, STR. CETĂȚII NR.2/ 1-2

2024

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAI A MARE
BAIA MARE, STR. CETĂȚII NR.2/1-2

ECHIPA DE PROIECTARE:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Ildiko MITRU – șef proiect

arh. urb. Ștefan PASKUCZ

mast. urb. Camelia FAUR

Studiu istoric: arh. urb. Ina-Gabriela FUNEȚAN

CUPRINS:

1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației:	4
1.2. Obiectul lucrării:	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	5
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	15
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:	15
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :	15
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:	16
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic:	16
3.5. Destinația clădirilor :	17
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor:	17
3.7. Condiții de fundare:	17
3.8. Adâncimea apei subterane:	17
3.9. Parametrii seismici :	17
3.10. Analiza fondului construit existent:	17
3.11. Echipare edilitară existentă:	18
4. REGLEMENTĂRI	18
4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program	18
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	18
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	19
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	22
4.5. Integrarea și amenajarea construcțiilor și armonizarea cu cele menținute.....	22
4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	23
4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural	23
4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată.....	23
4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	24
4.10. Prevederea unor obiective publice	24
4.11. Soluții pentru spațiile verzi	24
4.12. Profile transversale caracteristice	24
4.13. Lucrări de sistematizare verticală	24
4.14. Regim de construire:.....	24
4.15. Asigurarea utilităților	25
4.16. Bilanț teritorial	26
5. CONCLUZII	27

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- **Denumirea proiectului:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU LUCRĂRI DE DEMOLARE, LUCRĂRI DE CONSTRUIRE, în orașul Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 24.
- **Inițiator/Beneficiar:** DĂRĂBUȘ ȘTEFAN VASILE
- **Elaborator:** S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. str. Cetății nr.2/1-2, mun. Baia Mare
- **Data elaborării:** 2024

1.2. Obiectul lucrării:

- **Prevederi ale temei program**

Proprietarul imobilului, DĂRĂBUȘ ȘTEFAN VASILE, intenționează realizarea lucrărilor de demolare a clădirilor existente și de construire a unei locuințe colective cu 10 apartamente, pe imobilul situat în orașul Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 24.

Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, **Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.**

Planul urbanistic de detaliu **este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior**, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;

g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- Caracteristicile zonei:

Amplasamentul reglementat prin P.U.D. este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, pe strada Vasile Lucaciu, nr. 24, în zona centrului istoric al orașului.

Amplasamentul este compus dintr-un singur imobil, înscris în CF cu nr. 128912, cu drept de proprietate privată pentru Dărăbuș Ștefan Vasile și Dărăbuș Filip Reka Izabella. **Amplasamentul are suprafața totală de 655 mp.**

Accesul pe amplasament se realizează pe o singură latură, respectiv cea nordică, din strada Vasile Lucaciu.



Fig. 2 – Localizarea amplasamentului și accesibilitate. Sursa: prelucrare autori.

Amplasamentul se învecinează cu:

- la Nord, domeniu public, strada Vasile Lucaciu, nr. cad. 118997
- la Sud, domeniu privat, nr. cad. 9099 Munteanu Flaviu Radu, nr. topo. 58 Gabriel Ioan, nr. topo 36/1 Dragomir Corolian.
- la Est, domeniu privat, Regma Design SRL, nr. topo 35.
- la Vest, domeniu privat, Parohia Evanghelică, nr. topo 31,32.

Pe terenul studiat există două construcții cu regim de înălțime parter și cu o suprafață construită de 220 mp, respectiv 153 mp (casa) și 67 mp (atelier), ce urmează a fi demolate.

- Concluziile studiilor de fundamentare:

Studiul topografic: Terenul este practic plan. Amplasamentul prezintă stabilitate generală.

Studiul geotehnic: Geologic, zona este constituită dintr-un complex de depozite antecuatnare și cuaternare din care de interes pe amplasamentul cercetat sunt numai depozitele cuaternare și panonienene.

Hidrogeologic, zona se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică cantonată în nivelul de bolovaniș și pietriș la adâncimi de – 1,00 – 3,00 m față de cota terenului natural. Variațiile pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și cu debitul râului Săsar, având variații de până la 1 m.

Hidrografic, râul Săsar, afluent al râului Lăpus este principalul colector al apelor din zonă, are un curs regularizat pe teritoriul municipiului Baia Mare.

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $ag = 0,15 \text{ g}$ și valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

În conformitate cu STAS 6054 – 77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0,80 m.

Terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de pietriș cu nisip și bolovaniș. Adâncimea de fundare recomandată este la -2,00 m.

Nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire sau consolidare a terenului

Nu există riscuri de alunecări de teren. Stabilitatea generală și locală a amplasamentului este asigurată la data executării lucrărilor de teren.

Studiul istoric: Concluziile studiului istoric arată că imobilul nu este monument istoric, însă se află în aria protejată a rezervației de arhitectură "Centru istoric al Municipiului Baia Mare (orașul medieval Rivulus Dominarum)", având codul MM-II-A-04432 în lista monumentelor istorice din anul 2015. Totodată, imobilul studiat se află în zona de protecție a monumentului istoric MM-II-m-B-04468 Biserica Luterană - Str. Lucaci Vasile, nr 18. Prin documentația Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare, clădirea principală de pe amplasament a fost declarată ca fiind **clădire cu valoare arhitecturală medie**. Datorită ornamentelor de pe fațade, atenția la detalii, armonizarea materialelor și acuratețea execuției, clădirea a căpătat identitate, definindu-se astfel ca reprezentant al stilului eclectic clasicist.

Clădirea de locuit, ridicată la sfârșitul secolului al-XIX-lea, în suprafață de 116 mp, probabil pe locul unei alte clădiri, are un front de 6,50 m, dimensiune constrânsă de lățimea parcelei la stradă, doar de 9,27m. Extinderea realizată pe latura sudică a fost realizată la începutul secolului al-XX-lea.

Încăperile sunt generoase, înălțimea lor este de 3,50 m. În momentul de față nu se mai păstrează elemente valoroase în spațiile interioare, candelabre, mobilier, pardoseli originale, doar soba din spațiul median și tâmplăriile, care datează din perioada antebelică.



Fig. 3 – Clădirea principală de la stradă și anexa (atelierul). Sursa: studiul istoric.

Construcția anexă nu are o valoare deosebită din punct de vedere al arhitectural.

Elementele pentru care **imobilul a fost declarat cu valoare culturală medie sunt :**

- conservarea configurației istorice a parcelei
- plastica fațadei principale
- amplasarea clădirii pe aliniament, asigurând aspectul de front continuu.

Recomandările studiului istoric sunt că aceste elemente sunt obligatorii să fie respectate în cazul oricăror lucrări de intervenție. Se recomandă păstrarea substanței originale, dacă starea acestora o permite și se acceptă renunțarea la aceasta, doar dacă cheltuielile de consolidare și conservare pentru realizarea unor lucrări de reabilitare sunt deosebit de mari și nu pot asigura condiții de confort pentru funcționarea optimă a clădirii.

- Prescripții și reglementări ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior:

Amplasamentul obiectivului mai sus menționat se află în intravilanul Municipiului Baia Mare conform documentației de urbanism P.U.Z. nr. 33/2019 aprobat prin H.C.L. 87/2024, în subzona funcțională:

SIR I.3. - SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS VASILE LUCACIU

CARACTERUL ZONEI SIR I.3:

Zona atractivă desfașurată de-a lungul străzii Vasile Lucaciu (platea Felsobanya, - Baia Sprie), ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, cea complementară fiind cea alcătuită din instituții administrative, de educație, cult, servicii comerciale, alimentație publică. Constituită din prima faza de evoluție a așezării Rivulus Dominarum, deschisă de pe latura estică a Pieței Libertății, asigură accesul spre cealaltă

așezare minieră Mons Medius (Baia Sprie). Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau 3 și individuale. Excepție de la aceasta regulă este clădirea nr. 29, retrasă de la aliniament cu 4,5 metri. Regim de înălțime neomogen, clădiri S+P,P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2 (cu aripa spre curte P+4). Lungimea frontului este de 523 m (cele două clădiri, front spre Piața Libertății nu au fost incluse), distanță dintre frontul nordic și sudic este de 10,8m spre Piața Libertății și 43,9 m în zona Colegiului Octavian Goga). Țesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric, cu front îngust în zona intra-muros și în jur de 50 m în zona extramuros.

În zona intra-muros loturile sunt de formă dreptunghiulară alungită cu frontul spre stradă cu dimensiunea cuprinsă între 7,58 m (nr.28) și 25,21 m (nr. 12), media 12m, cu suprafața parcelelor variind de la 217mp (nr.42) la 1655 mp (nr. 12) cu adâncimea parcelelor, cuprinsă între 19 m (nr.5) și 68m (nr. 42). În zona extra-muros fronturile variază între 12,60m (nr.48) și 74,80m (nr. 50-54), adâncimea parcelelor este de 15,000m (nr. 1 str. Inchisă) și 116m (nr.56), iar suprafața parcelelor variază între 256mp (nr. 1 str. Inchisă) și 7178 mp (nr. 53 parcela Bisericii Ortodoxe-care cuprinde și cimitirul).

Structura urbană este martor al unei texturi diferențiate, justificată de evoluția istorică, cu patru clădiri inserții de dată recentă, din anul 1970 și una din 1995, două imobile de locuințe, P+2 (nr.6) și P+4(nr.8), o clădire cu ateliere de confecții P+2 (nr.7) recent transformată în hotel și o clădire de birouri P+2 (nr.44), în curs de reconversie în hotel și clădirea Administrației financiare P+2 (nr.14) ridicată în 1995 și azi neutilizată. Starea celor 58 de imobile situate de-a lungul străzii Vasile Lucaci este în general precară, au fost restaurate/reparate un procent redus dintre ele. Inchiderea circulației în schimb a avut consecințe pozitive, extremitatea vestică a străzii fiind cea mai evoluată și atractivă. Alături de starea de conservare mediocră atât ca substanță și imagine a fondului construit, zona este invadată de mașini parcate care distrug caracterul istoric al zonei, aspect care urmează să fie remediat în viitor.

- Funcțiunea dominantă este cea de locuire.

- Funcțiunile complementare sunt cea de instituții de servicii.

• NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI:

Monumente istorice clasate:

MM-II-m-B-04468 Biserica Luterană Str. Lucaci Vasile nr 18;

MM-II-m-B-04469 Palatul Episcopiei Greco - Catolice Str. Lucaci Vasile nr 50;

MM-II-m-B-04470 Scoala generală nr.2 Str. Lucaci Vasile nr 56;

MM-II-m-B-04471 Biserica "Adormirea Maicii Domnului" Str. Lucaci Vasile nr 59;

MM-II-m-B-04472 Fostul palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje Str. Lucaci Vasile nr 61., datare 1891-1892.

Clădiri propuse pentru clasare:

- Casa Dobrican Str. Vasile Lucaci nr.7 monument de arhitectura importanta locală;

- Imobil locuinte Str. Vasile Lucaciu nr.9 monument de arhitectura de importanta locala.

-Clădiri cu valoare culturală mare: Str. Vasile Lucaciu Nr. 12, 21, 23, 53A, 55.

-Clădiri cu valoare culturală medie: Str. Vasile Lucaciu Nr. 4, 1 O, 16, 20, 22, 24, 39, 41, 43, 51.

-Echipamentele prezente în subzone sunt urmatoarele:

Clădiri de cult: Biserica Evanghelică Luterană, Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Episcopia greco catolică, Parohia luterană;

Administratie: Forumul German;

Institutii educative: Scoala Gimnazială nr.2 Octavian Goga.

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE:

- locuințe individuale semicolective și colective;

- servicii comerciale și alimentație publică adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;

- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;

- instituții, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

- servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;

- în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;

- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;

- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona și vecinătățile;

- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenți;

- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDIȚIONĂRI:

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei;

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noi funcțiuni: funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei; funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile;

- în cazul clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în sarpantă existentă, cu conservarea șarpantei existente, fără modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevăzute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;

- în cazul menținerii funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.

- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;

- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcției Județene pentru Cultură Maramureș), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni):

- se menține configurația actuală a parcelei;

- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT:

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasa față de aliniament;

- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;

- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.

- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.

- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;

- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe;

- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de "L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de "I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă "L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii ("U", "C", etc.);
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta; noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. în cazul locuințelor;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de limita de proprietate, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEA ȘI PARCELĂ:

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condiționarilor din prezența documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportatăși la clădirile direct în vecinate;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;
- orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea clădirilor la frontul de nord al străzii se stabilește astfel:
- pentru clădirile nr. 20, nr. 22, nr.24, nr. 26, nr.28, nr.30, nr. 32, nr.34, nr. 36, nr. 38, nr.40, nr. 42 **regimul maxim de înălțime va fi dictată de comisa Bisericii Luterane, luată ca reper**



Fig. 4 - Înălțimea maximă admisă conform PUZ aprobat.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

POT maxim 60%

POT maxim 70% pentru parcelele de colț

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

POT maxim 55%

POT maxim 65% pentru parcelele de colț

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

CUT maxim 1,6

CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colt

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

CUT maxim 2

CUT maxim 2,5 pentru parcelele de colt

NOTA:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h > 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți

• Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic:

- În centrul istoric emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau repararea căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitar (inclusiv cele subterane), excavările, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

- Intervențiile de construire vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

- Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața

afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emiterea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

- Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect.
- În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art.7 din Ordonanța Guvernului Nr.43/2000 republicată.
- Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).
- Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- Intervențiile determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectarea terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată asăpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.
- Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.
- Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- În perimetrul Centrului istoric săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
- Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcția pentru Cultură Maramureș), de cel care a făcut descoperirea, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

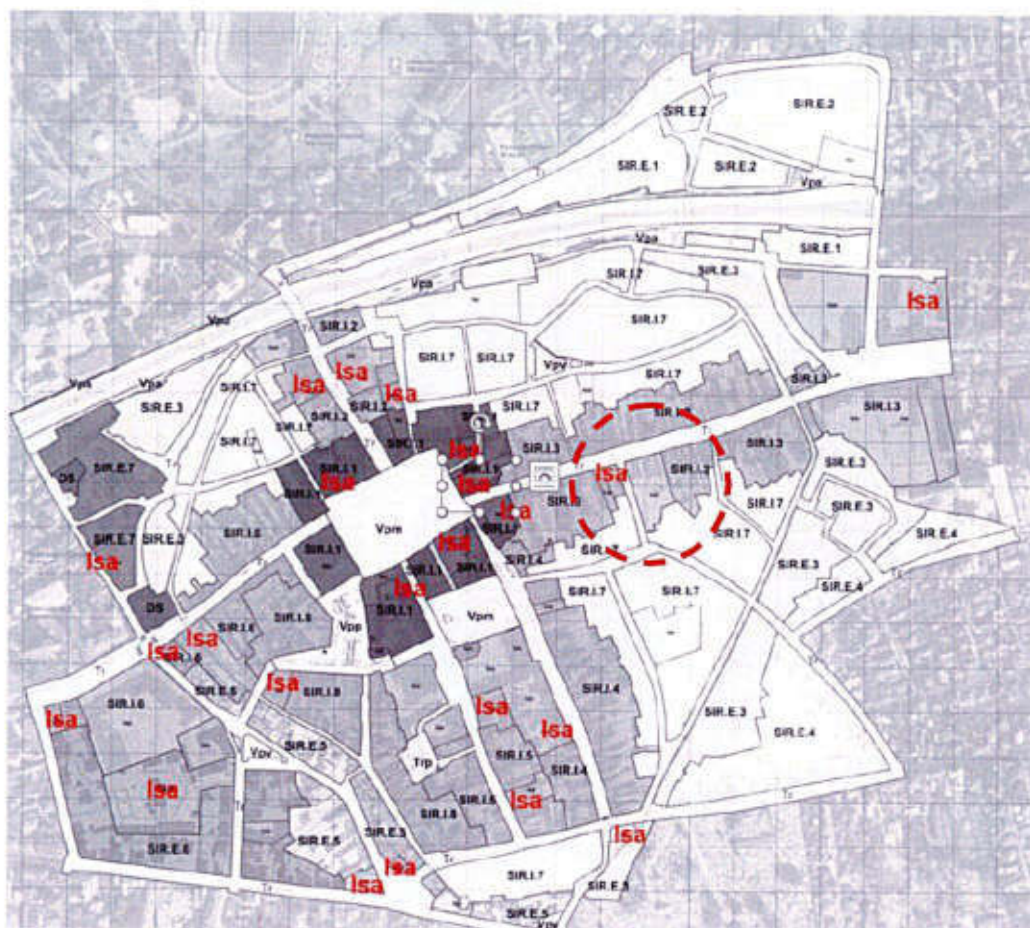


Fig. 5 - Localizare amplasament în cadrul PUZ aprobat

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Accesul pe amplasament se realizează pe o singură latură, respectiv prin partea de nord, din strada Vasile Lucaciu.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Amplasamentul se învecinează cu:

- la Nord, domeniu public, strada Vasile Lucaciu, nr. cad. 118997
- la Sud, domeniu privat, nr. cad. 9099 Munteanu Flaviu Radu, nr. topo. 58 Gabriel Ioan, nr. topo 36/1 Dragomir Corolian.
- la Est, domeniu privat, Regma Design SRL, nr. topo 35.
- la Vest, domeniu privat, Parohia Evanghelică, nr. topo 31,32.

Pe terenul studiat există două construcții cu regim de înălțime parter și cu o suprafață construită de 220 mp, respectiv 153 mp (casa) și 67 mp (atelier), ce urmează a fi parțial demolate.

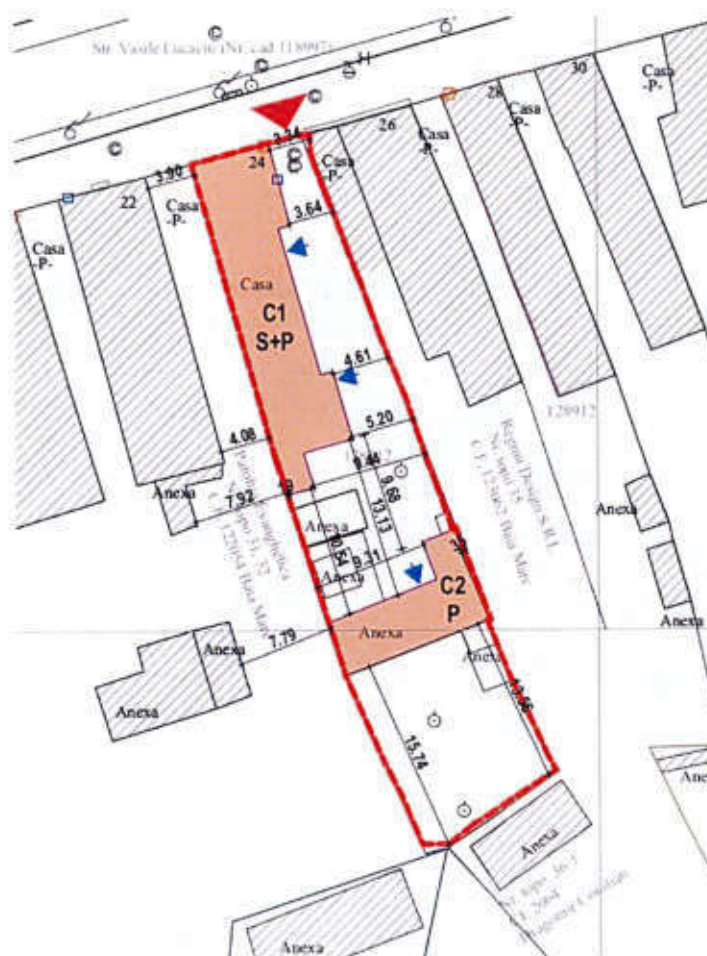


Fig. 6 - Clădiri existente pe amplasament. Sursa: prelucrare autori.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafața Teren	655 mp
Suprafața Construită	220 mp
Suprafața Construită Desfasurată	220 mp
Procent Ocupare Teren: POT	33.58 %
Coeficient Utilizare Teren: CUT	0.33

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic:

Zona în care se află amplasamentul propus este ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, cea complementară fiind cea alcătuită din instituții administrative, de educație, cult, servicii comerciale, alimentație publică. Clădirile sunt amplasate în general la aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate

și individuale, însă există clădiri și în părțile posterioare ale parcelelor. Regimul de înălțime al zonei neomogen, existând clădiri S+P,P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2, D+P+2 etc

3.5. Destinația clădirilor :

Destinația clădirilor existente pe amplasament este de locuințe individuale și anexe gospodărești (atelier). Clădirea propusă va avea funcțiunea de locuințe colective, cu 10 apartamente.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Amplasamentul este compus dintr-un singur imobil, înscris în CF cu nr. 128912, cu drept de proprietate privată pentru Dărăbuș Ștefan Vasile și Dărăbuș Filip Reka Izabella.

3.7. Condiții de fundare:

Terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de pietriș cu nisip și bolovaniș, la o adâncime de cca. -2,00 m.

3.8. Adâncimea apei subterane:

Zona se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică cantonată în nivelul de bolovaniș și pietriș la adâncimi de - 1,00 – 3,00 m față de cota terenului natural. Variațiile panzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și cu debitul râului Sasar, având variații de până la 1 m.

3.9. Parametrii seismici :

Gradul de seismicitate al zonei este VII, fiind deci o zona liniștită din punct de vedere seismic. Zonarea seismică a teritoriului României, conform Normativului P 100-1992, situează perimetrul analizat în zona seismică de calcul „E”. Perioada de colt $T_c = 0.7s$, $k_s = 0.12$, $a_g = 0.15g$.

3.10. Analiza fondului construit existent:

Pe terenul studiat există două construcții cu regim de înălțime parter și cu o suprafața construită de 220 mp, respectiv 153 mp (casa) și 67 mp (atelier), ce urmează a fi parțial demolate.

Conform studiului istoric elaborat pentru imobilul reglementat, clădirea existentă are suprafața de 116 mp, și un front de 6,50 m, dimensiune constrânsă de lățimea mică a parcelei la stradă. Pereții sunt din zidărie mixtă (piatră și cărămidă) de 35 cm grosime, mai puțin închiderea vestică și fațada nordică, unde pereții sunt de 56 cm grosime. Planșeul este realizat din lemn, tavanul este din trestie fixată pe scânduri. Podul este izolat cu zgură pozată pe

scânduri. Acoperișul este cu trei ape, cu o șarpantă din lemn de rășinoase, parțial cu elemente neecarosate ce prezintă atac fungic și xilofag, cu corzi din stejar, refăcută odată cu extinderea, având un concept unitar, cu o învelitoare din tablă zincată, cu accesul realizat din exterior, în zona sudică unde timpanul este închis cu scânduri din lemn. Încăperile au înălțimea de 3,50 m, în momentul de față nu se mai păstrează elemente valoroase în spațiile interioare, cu excepția sobei din spațiul median și tâmplăriile, care datează din perioada antebelică și a căror datare ar merita studii suplimentare (cu excepția celei exterioare spre nord, de pe fațada principală, schimbată recent), aici fiind inclusă și poarta de acces merită să fie investigate, eventual păstrate.



Fig. 7 – Camera principală și zona mediană a casei. Sursa: studiu istoric.

3.11. Echipare edilitară existentă:

Clădirea existentă dispune de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale și telefonie, de la rețele publice locale ale Municipiului Baia Mare existente în zonă la str. Vasile Lucaciu.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Pe terenul reglementat se dorește desființarea clădirilor existente și construirea unei locuințe colective cu 10 apartamente. Amplasarea clădirii se va menține la aliniament, iar fațada principală va fi reconstruită la nivelul parterului, după cum permite studiul istoric elaborat pentru această imobil, în cazul în care cheltuielile de consolidare și conservare pentru realizarea unor lucrări de reabilitare sunt deosebit de mari și nu pot asigura condiții de confort pentru funcționarea optimă a clădirii.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unei clădiri de locuințe colective, cu regim de înălțime parter, etaj și mansardă (P+1+M), care va avea în total un număr de 10 apartamente. Clădirea nouă va fi amplasată tot la aliniament, iar nivelul parterului va fi reconstruit după forma și cu păstrarea decorațiunilor clădirii existente, inclusiv cu păstrarea porții de acces în curte de tip înzidit.

Pe parcelă se mai propun și următoarele amenajări exterioare: spații verzi, loc de joacă pentru copii, locuri de parcare pentru biciclete și autoturisme, respectiv platformă gospodărească închisă.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

În urma realizării investiției propuse, vor rezulta următorii indicatori tehnici:

Suprafața Teren	655 mp
Suprafața Construită	357.30 mp
Suprafața construită desfășurată	969.7 mp
Procent Ocupare Teren: POT	54.54 %
Coeficient Utilizare Teren: CUT	1.48

Regim de înălțime_{propus} : P+1+M (parter + etaj + mansardă)

H max streșină de la CTN = 7.90 m

H max coamă de la CTN = 12.32 m

Categoria și clasa de importanță a obiectivului :

Construcția existentă se încadrează la

CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ (conform HGR nr. 766/1997) și la

CLASA "III" DE IMPORTANȚĂ (conform Normativului P100/92).

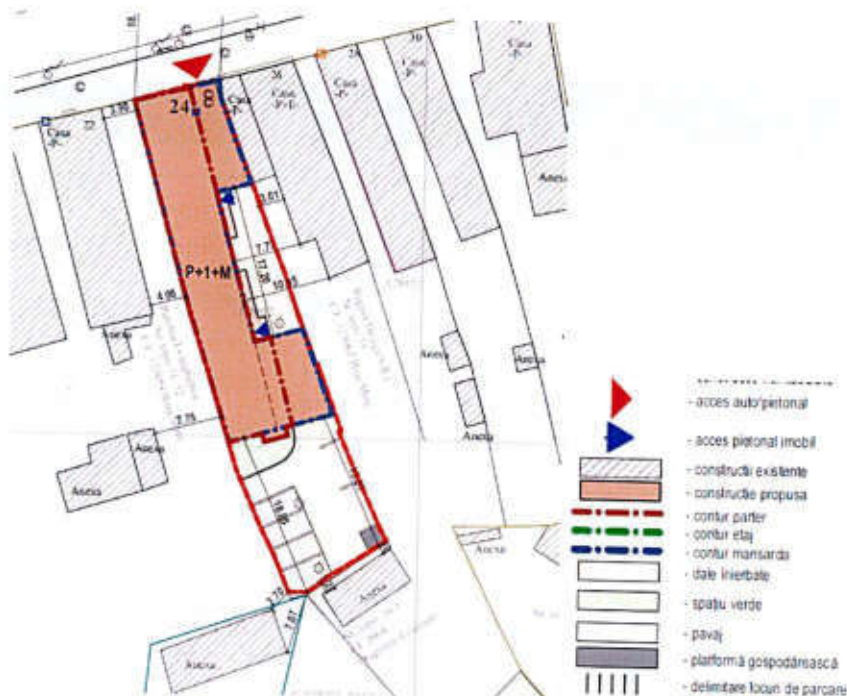


Fig. 8 - Mobilarea propusă a parcelei.

Categoriile de spații propuse:

Cod încăpere	Nivel Denumire încăpere	Suprafață utilă: mp	Hu: m	Pardoseală
PARTER				
P01	CASA SCĂRII 1	16.22	2.60	gresie antiderapantă
P02	CASA SCĂRII 2	13.02	2.60	gresie antiderapantă
APARTAMENT 1				
P03	HOL	3.48	2.60	parchet
P04	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	31.08	2.60	parchet
P05	DORMITOR	17.40	2.60	parchet
P06	BAIE	6.16	2.60	gresie
Suprafață utilă: 58.12 mp				
APARTAMENT 2				
P07	HOL	3.89	2.60	parchet
P08	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	24.16	2.60	parchet
P09	DORMITOR	15.36	2.60	parchet
P10	BAIE	5.57	2.60	gresie
Suprafață utilă: 48.98 mp				
APARTAMENT 3				
P11	HOL	3.48	2.60	parchet
P12	LOC DE LUAT MASA	6.60	2.60	parchet
P13	BUCĂTĂRIE	7.32	2.60	parchet
P14	CAMERĂ DE ZI	20.45	2.60	parchet
P15	DORMITOR	12.90	2.60	parchet
P16	BAIE	5.03	2.60	gresie
P17	DEPOZITARE	1.94	2.60	parchet
P18	BALCON	2.71	-	gresie
Suprafață utilă: 57.72 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 60.43 mp				
Total suprafață utilă PARTER: 194.06 mp				
Total suprafață utilă PARTER (cu balcon): 196.77 mp				
ETAJ 1				
E01	CASA SCĂRII 1	18.53	2.60	gresie antiderapantă
E02	CASA SCĂRII 2	13.96	2.60	gresie antiderapantă
E03	CURSIVĂ	7.14	-	gresie antiderapantă
APARTAMENT 4				
E04	HOL	10.04	2.60	parchet
E05	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	31.98	2.60	parchet
E06	DORMITOR	13.67	2.60	parchet
E07	DORMITOR	13.85	2.60	parchet
E08	BAIE	3.23	2.60	gresie
E09	BAIE	6.37	2.60	gresie
E10	DEPOZITARE	3.38	2.60	parchet
E11	DEPOZITARE	1.45	2.60	parchet
E12	BALCON	3.61	-	gresie antiderapantă
Suprafață utilă: 83.97 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 87.58 mp				
APARTAMENT 5				
E13	HOL	3.87	2.60	parchet
E14	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	35.97	2.60	parchet



E15	DORMITOR	15.35	2.60	parchet
E16	BAIE	5.58	2.60	gresie
E17	BALCON	2.85	-	gresie antiderapantă
Suprafață utilă: 60.77 mp				
Suprafață utilă cu balcon: 63.62 mp				
APATAMENT 6				
E18	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	27.96	2.60	parchet
E19	BAIE	6.48	2.60	gresie
E20	BALCON	2.53	-	gresie
Suprafață utilă: 34.44 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 36.97 mp				
Total suprafață utilă apartament 6 (E1+M): 68.19 mp				
Total suprafață utilă apartament 6 (cu balcon) (E1+M): 70.72 mp				
APATAMENT 7				
E21	HOL	1.73	2.60	parchet
E22	LOC DE LUAT MASA	6.80	2.60	parchet
E23	BUCĂTĂRIE	7.95	2.60	parchet
E24	CAMERĂ DE ZI	20.02	2.60	parchet
E25	DORMITOR	12.90	2.60	parchet
E26	BAIE	5.38	2.60	gresie
E27	DEPOZITARE	1.94	2.60	parchet
E28	BALCON	2.51	-	gresie
Suprafață utilă: 56.72 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 59.23 mp				
Total suprafață utilă ETAJ 1: 275.53 mp				
Total suprafață utilă ETAJ 1 (cu balcon): 287.03 mp				
MANSARDĂ				
M01	CASA SCĂRII 1	18.25	2.60	gresie antiderapantă
M02	CASA SCĂRII 2	13.70	2.60	gresie antiderapantă
APARTAMENT 8				
M03	HOL	10.04	2.60	parchet
M04	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	35.77	2.60	parchet
M05	DORMITOR	13.93	2.60	parchet
M06	DORMITOR	13.54	2.60	parchet
M07	BAIE	3.22	2.60	gresie
M08	BAIE	6.37	2.60	gresie
M09	DEPOZITARE	3.36	2.60	parchet
M10	TERASĂ	15.28	-	parchet
Suprafață utilă: 86.23 mp				
Suprafață utilă (cu terasă): 101.51 mp				
APATAMENT 9				
M11	HOL	3.74	2.60	parchet
M12	CAMERĂ DE ZI+BUCĂTĂRIE+LOC DE LUAT MASA	33.90	2.60	parchet
M13	DORMITOR	13.50	2.60	parchet
M14	BAIE	5.58	2.60	gresie
M15	BALCON	5.99	-	gresie
Suprafață utilă: 56.72 mp				
Suprafață utilă (cu balcon): 62.71 mp				
APATAMENT 10				
M16	HOL	1.78	2.60	parchet

M17	LOC DE LUAT MASA	5.63	2.60	parchet
M18	BUCĂTĂRIE	7.61	2.60	parchet
M19	CAMERĂ DE ZI	18.11	2.60	parchet
M20	DORMITOR	12.20	2.60	parchet
M21	BAIE	5.39	2.60	gresie
M22	DEPOZITARE	2.55	2.60	parchet
M23	LOGIE	5.10	-	gresie
Suprafață utilă: 53.27 mp				
Suprafață utilă (cu logie): 58.37 mp				
APARTAMENT 6				
M24	HOL	3.60	2.60	parchet
M25	DORMITOR	12.55	2.60	parchet
M26	DORMITOR	12.99	2.60	parchet
M27	BAIE	4.61	2.60	gresie
Suprafață utilă: 33.75 mp				
Total suprafață utilă apartament 6 (E1+M): 68.19 mp				
Total suprafață utilă apartament 6 (cu balcon) (E1+M): 70.72 mp				
Total suprafață utilă MANSARDĂ: 261.92 mp				
Total suprafață utilă MANSARDĂ (cu balcon): 288.26 mp				
Total suprafață utilă: 731.51 mp				
Total suprafață utilă (cu balcon): 772.06 mp				

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Clădirea propusă se dezvoltă în planimetrie în forma literei "C", păstrând aliniamentul specific străzii Vasile Lucaciu. Astfel clădirea are aliniament la limita de proprietate nordică a parcelei.

Se va reface fațada originală a frontului de la strada Vasile Lucaciu, inclusiv decorațiunile de pe fațadă și poarta de acces de tip înzidit.

4.5. Integrarea și amenajarea construcțiilor și armonizarea cu cele menținute

Clădirea propusă respectă prevederile PUZ aprobat. Indicatorii urbanistici propuși sunt sub limitele maxime admise prin PUZ. Dispunerea clădirii se va face la aliniament și pe limitele de proprietate, în regim de construire de tip înșiruit, cu planimetrie în formă de "C". Noua clădire va avea regimul de înălțime P+1+M. Cornișa clădirii propuse va fi aliniată la cornișa Bisericii Luterane, după cum este reglementat în PUZ aprobat. Fațada principală va prelua elementele valoroase ale fațadei principale a clădirii existente (raport plin gol, dispunere tâmplării, decorațiuni, poarta înzidită). Pentru a nu fi folosite ferestre de mansardă, în vederea sporirii indicelui de confort, la nivelul mansardei se propune realizarea de lucarne, pentru a acomoda instalarea de tâmplării-ferestre conventionale.

Creșterea nivelului de înălțime al clădirilor pe strada Vasile Lucaciu este o tendință care se evidențiază la noile clădiri, după cum se vede și în imediata vecinătate, pe parcela din partea estică, unde este autorizată o clădire cu aceeași înălțime precum clădirea nou propusă prin prezenta documentație. Așadar, noua clădire se integrează în

principiile urbanistice și arhitecturale reglementate pentru zona respectivă și se armonizează cu fondul construit existent și viitor.



Fig. 9 – Desfășurate de front stradal, situația existentă vs. situația propusă, cu indicarea raportării cornișei clădirii propuse la cornișa Bisericii Luterane.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația pietonală și accesul în clădirea propusă se va realiza de pe latura nordică, din strada Vasile Lucaci, prin curte, iar mai apoi către casa de scară.

Clădirea propusă va dispune de 10 locuri de parcare, în partea posterioară a parcelei. Din totalul de 10 locuri de parcare auto, 8 se vor realiza în sistem suprapus, de tip Klaus multiparking. În plus, vor fi prevăzute și 10 locuri de parcare pentru biciclete.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Soluțiile propuse sunt realizate într-o manieră unitară și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Nu este cazul.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

După finalizarea lucrărilor de construcții, se vor realiza amenajările exterioare propuse prin proiect.

Pe tot parcursul lucrărilor de execuție a obiectivului de investiție, în incinta șantierului se vor lua măsuri de udare periodică, astfel ca praful care se ridică în cursul activităților desfășurate să nu producă poluarea aerului peste limitele admise de normele tehnice în vigoare.

Toate lucrările de construcții montaj propuse, se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de titular și nu vor afecta domeniul public.

Pe parcursul execuției lucrărilor de construcții nu va fi afectat mediul înconjurător, nu vor fi depășite limitele de poluare admise, prevăzute de normativele și actele legislative aflate în vigoare cu privire la protecția mediului.

4.10. Prevederea unor obiective publice

Nu este cazul.

4.11. Soluții pentru spațiile verzi

Se propune amenajarea de spații verzi de incintă în procent de cel puțin 30% din suprafața parcelei. De asemenea, se propune pavarea curții interioare parțial cu dale de piatră inierbate, precum și realizarea unui loc de joacă pentru copii.

4.12. Profile transversale caracteristice

Strada din care se realizează accesul la amplasament are următorul profil transversal:

- Strada Vasile Lucaciu: lățime carosabil de 7m, două benzi pe sens, dublate de trotuare cu lățimea de cca. 4,5 m.

4.13. Lucrări de sistematizare verticală

Lucrările de sistematizare vor consta în lucrări de săpături pentru realizarea lucrărilor de infrastructură.

Sistematizarea curții exterioare va ține cont de pantele necesare pentru scurgerea și colectarea adecvată a apelor de pe amplasament.

4.14. Regim de construire:

Fundația clădirii va fi de tip radier general.

Structura propusă are ca sistem structural un sistem dual alcătuit din 3 subsisteme :

- 1) Cadre la parter și etaj: compus din stalpi de beton armat; grinzi de beton armat perimetrale;
- 2) Structură metalică la mansardă: stâlpi și grinzi din metal;

3) Pereți: diafragme în zona scărilor

Închiderile perimetrale și pereții de compartimentare structurali se vor realiza din zidărie de cărămidă de 30 cm. Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de cărămidă de 30 cm respectiv din pereți de cărămidă de grosime 15 cm.

Compartimentările interioare din interiorul aceluiași spațiu locativ se vor executa din pereți de gipscarton de 15 cm, iar mascările pentru ghearele de instalații din băi sau de pe casa de scară se vor executa din pereți de gipscarton rezistent la umezeală.

Finisajele interioare propuse, constau în:

- pardoseli din gresie ceramică antiderapantă în holuri, bucătării, băi și pe casa de scară;
- pardoseli din parchet în camerele de locuit;
- pardoseli de tip gresie mățuită antiderapantă pe terasele exterioare și logii;
- placări pereți cu plăci faianță în băi și local – în zona de preparare – în bucătării;
- zugrăveli lavabile la pereți și tavane în celelalte spații;
- tâmplării interioare - uși - din MDF;

Finisajele exterioare propuse:

- se propune tencuirea fațadei cu tencuială decorativă albă, NCS: S 0502-R50B;
- pe fațada de la stradă se propune montarea unor elemente decorative din metal, NCS: S 8010-G30Y;
- poarta de acces spre curtea interioară, va fi confecționată din lemn și va fi vopsită în câmp electrostatic, culoarea verde, NCS: S 8010-G30Y;
- ferestrele și ușile exterioare vor avea tâmplărie din aluminiu de culoare verde, cu geam termorezistent transparent, NCS: S 8010-G30Y;
- balustradele teraselor vor fi realizate din sticlă securit.

Acoperișul propus este tip șarpantă în 2 și 4 ape, cu învelitoare metalică dublu-fălțuită de culoare gri antracit, finisaj mat. NCS: S 6502-B

Pentru a nu fi folosite ferestre de mansardă, în vederea sporirii indicelui de confort oferit de unitățile locative, la nivelul mansardei se propune realizarea de lucarne pentru a acomoda instalarea de tâmplării-ferestre conventionale.

4.15. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor va fi asigurată prin redimensionarea bransamentului la rețeaua electrică existentă în zonă, la strada V. Lucaciu.

Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor se va asigura din rețeaua de apă a orașului existentă în zonă, la strada V. Lucaciu.

Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza în rețeaua de canalizare orășenească existentă în zonă, la strada V. Lucaciu. Apele pluviale se vor evacua în rețeaua de canalizare stradală existentă pe str. Vasile Lucaciu.

Agentul termic pentru încălzirea clădirilor și pentru procurarea apei calde menajere se va asigura prin intermediul unor centrale termice, ce vor funcționa cu combustibil gazos, alimentarea cu gaz realizându-se prin bransament la conducta de gaz de medie presiune de pe str. Vasile Lucaciu.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în mod selectiv, în recipiente etanșe, cu capac, amplasate într-un spațiu protejat, de unde vor fi preluate de către agentul economic care asigură salubritatea zonei - în baza unui contract de servicii de salubritate încheiat între acesta și beneficiari. Spațiul destinat depozitării deșeurilor menajere va fi amplasat în colțul sud-estic al parcelei și va fi de tip platformă îngropată, accesibil din exterior. Platforma va fi prevăzută cu pantă pentru scurgerea apelor și rigolă de colectare a acestora. Se va asigura dotarea cu robinet cu apă pentru asigurarea spălării. Se vor lua măsuri pentru a se împiedica scurgerea de reziduri.

4.16. Bilanț teritorial

Nr.crt	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă construită	220.00	33.58	357.30	54.54
2.	Zonă verde / dale înierbate	390.00	59.54	215.68	32.92
3.	Trotuare, Circulații incintă	45.00	6.87	76.85	11.76
4.	Platformă gospodărească	0	0	5.17	0.78
TOTAL SUPRAFAȚĂ PARCELĂ		655.00	100.00	655.00	100.00
P.O.T.		33.58 %		54.54 %	
C.U.T.		0.33		1.48	

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivului propus vor fi pozitive pentru municipiul Baia Mare, deoarece prin proiect se propune creșterea capacității de locuire într-o zonă solicitată din punct de vedere imobiliar.

Soluțiile urbanistice și arhitecturale propuse respectă ambianța istorică generală. Clădirea propusă va fi amplasată la aliniament, vor fi reconstruite elementele valoroase ale clădirii existente, iar tipul de intervenție este în concordanță cu principiile de construire actuale, adică de inserție a unei clădiri noi într-o zonă istorică, în stil arhitectural contemporan, nu prin imitarea unor stiluri istorice și realizarea de pastișe arhitecturale.

Clădirea propusă este în concordanță cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zona analizată și cu recomandările studiului istoric.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

