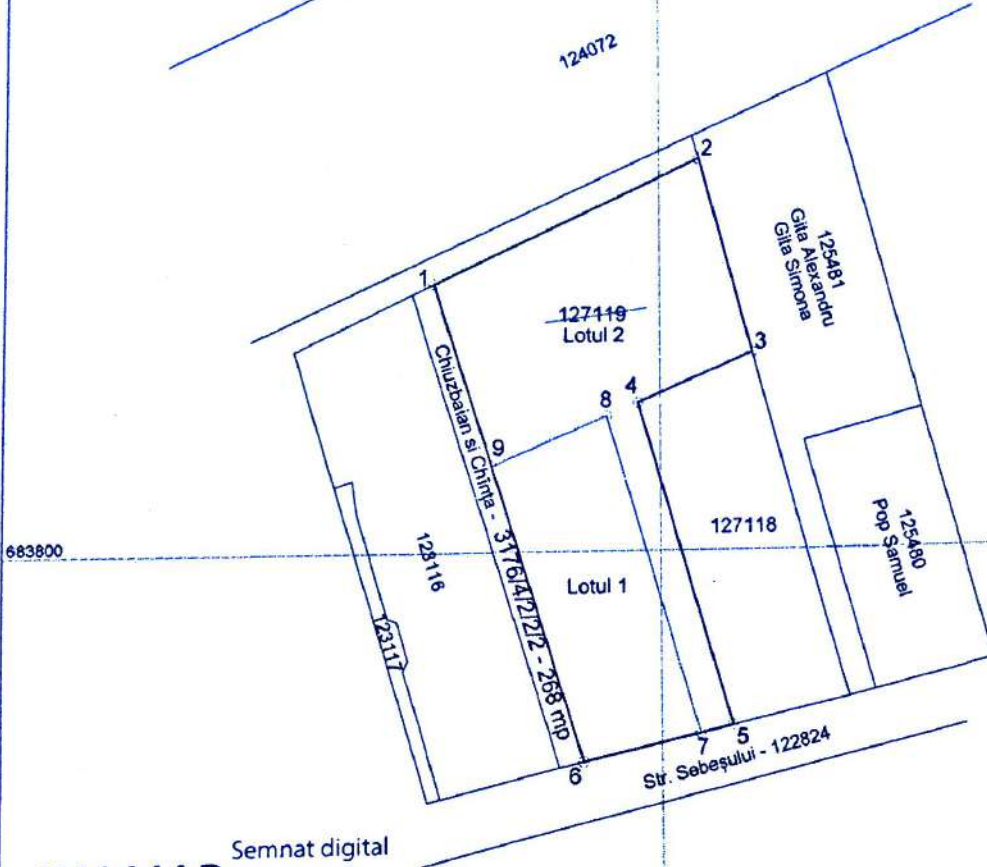


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Nr cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	
127119	2338	Baia Mare - intravilan	
Cartea Funciara nr.	127119	U.A.T	Baia Mare

683900

scara 1:1000



683800

KALMAR TIBERIU
 Semnat digital de KALMAR TIBERIU
 Data: 2020.04.27
 12:16:26 +03'00'

SITUATIA ACTUALA				SITUATIA VIITOARE					
Nr. C.F.	Nr. Cad.	Suprafata		PROPRIETAR	Nr. Cad.	Suprafata		PROPRIETAR	Lotul
		ha	mp.			ha	mp.		
127119	127119	-	2338	Costin Carmen-Elena	127515	-	866	Costin Carmen-Elena	Lot 1
					127516	-	1472	Costin Carmen-Elena	Lot 2
TOTAL:		-	2338			-	2338		

Executant: ing. Kalmar Tiberiu
 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren
 Semnătură și ștampilă



Data: Martie 2020

Inspector
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
 Ștampilă BCP
Maria Diaconu
 19329/27.04.2020
 Semnat digital de
 Maria Diaconu
 Data: 2020.04.29
 13:11:04 +03'00'

Lot 1 MICHAELA DENISA - PATRICIA
 Lot 2 STENGELE NORBERT - DACIAN

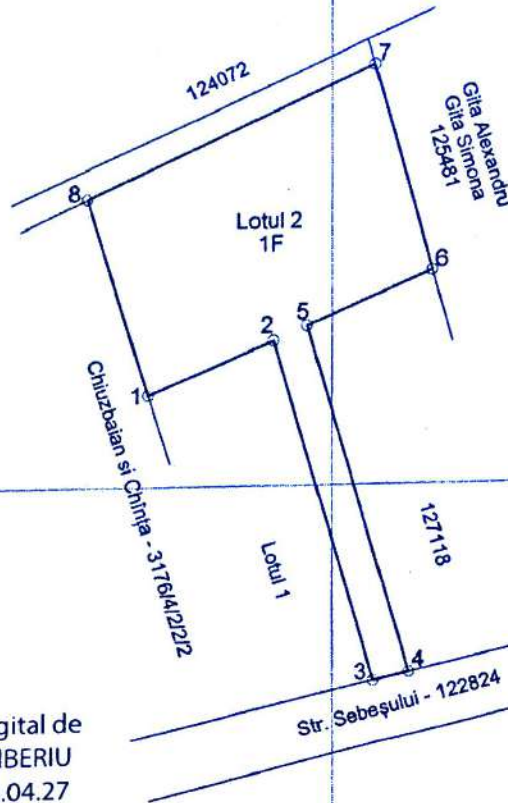
COSTIN CARMEN-ELENA (LOT 1)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Suprafata masurata, [mp]	Adresa imobilului
127516	1472	Baia Mare - intravilan
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	Baia Mare

scara 1:1000

395100



Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	18.61
2	49.30
3	5.00
4	50.18
5	18.61
6	29.64
7	43.19
8	28.21

KALMAR TIBERIU Semnat digital de
KALMAR TIBERIU
Data: 2020.04.27
12:16:53 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	F	1472	Terenul este îngrădit între punctele 1-8-7-6
TOTAL		1472	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totală măsurată a imobilului = 1472 mp
Suprafata din act = 1472 mp

Executant: ing. Kalmar Tiberiu
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren
Semnătură și ștampilă



Data: Martie 2020

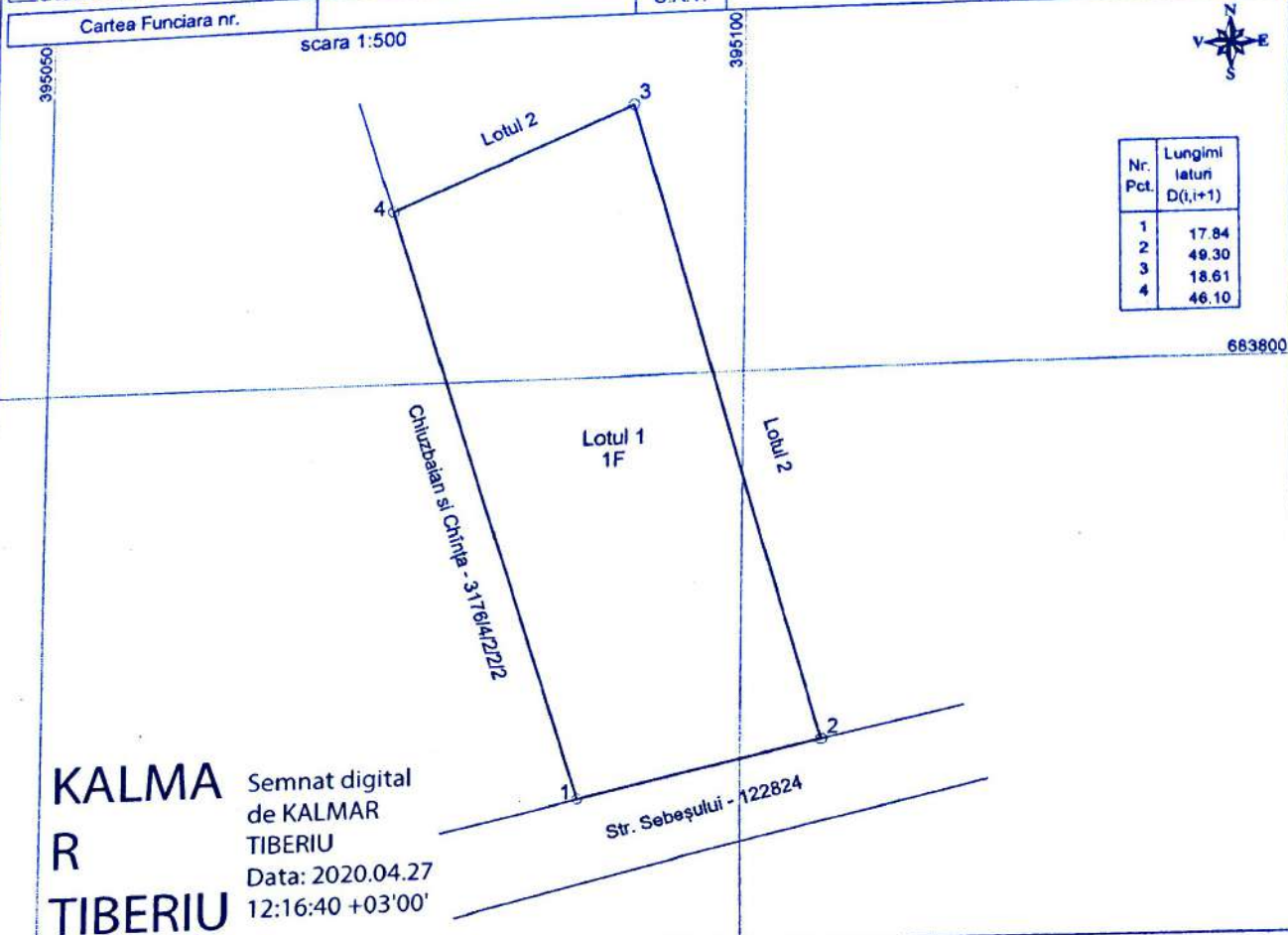
Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral

Ștampilă și semnătură digitală
Maria Diaconu
Semnătură digitală
Data: 2020.04.29
13:12:15 +03'00'

19329/27.04.2020

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Suprafata masurata, [mp]	Adresa imobilului
127515	866	Baia Mare - intravilan
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	Baia Mare



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	F	866	Terenul este îngrădit parțial.
TOTAL		866	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 866 mp
Suprafata din act = 866 mp

Executant: ing. Kalmar Tiberiu
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren
Semnătură și ștampilă



Data: Martie 2020

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Maria Diaconu

Semnat digital de Maria Diaconu
Semnatura si parafa

Data: 2020.04.29
13:11:46 +03'00'

19329/27.04.2020



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare
 Adresa: Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

Nr.	19329
Ziua	27
Luna	04
Anul	2020

REFERAT DE ADMITERE
 (Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei **COSTIN CARMEN ELENA**, nr. 10 Jud. Maramures
 Domiciliul Loc. Baia Mare, [REDACTED]

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **19329** din data **27-04-2020**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Baia Mare, Jud. Maramures, UAT Baia Mare avand numarul cadastral 127119 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **127515** situat in Loc. Baia Mare, Jud. Maramures, UAT Baia Mare avand suprafata măsurată 866 mp;
- 2) **127516** situat in Loc. Baia Mare, Jud. Maramures, UAT Baia Mare avand suprafata măsurată 1472 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MARAMURES la data: 29-04-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Maria Diaconu

Maria
Diaconu

Semnat digital
 de Maria
 Diaconu
 Data: 2020.04.29
 13:06:30 +03'00'

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Titlul documentației conform Avizului de oportunitate nr.22 din 16.06.2020 valabil pe perioada CU nr.672 din 12.06.2020-Plan Urbanistic Zonal „**Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)**” Baia Mare, str. Sebeșului, FN, jud.Maramureș.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent zona studiată face parte din UTR A1a conform PUG aprobat prin HCL nr. 349/1999- zonă cu activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propune UTR L2 -subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit(în locul UTR A1a)

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR L2

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1- UTILIZĂRI ADMISE

-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

Articolul 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea , cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Articolul 3- UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungi 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu ris tehnologic generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sauori ce fel de sau incomode prin traficul transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectarea deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- oricelucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

a. dimensiuni minime :

- suprafața minimă de 150mpși un front de minim **8.0** m la regimul de construire înșiruit;
- suprafața minimă de 200mpși un front de minim **12.0** m la regimul de construire cuplat;
- suprafața minimă de 200mpși un front de minim **12.0** m la regimul de construire izolat.

b. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

c. drum public direct.

d. drum privat (deținut în proprietate privată în cote indiviză ale utilizatorilor) de tip fundătură cu o lățime de minimum 5,0 m și cu spațiu de întoarcere de tip T pe terenul care a generat PUZ.

Articolul 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu la o distanță de minim **10.0** metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție ;

-în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Articolul 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **în regim izolat înșiruit(continuu)** clădirea se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi ;

-în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade , care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri ;se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- **în regim cuplat** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în regim izolat** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0**metri ; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe a parcelei numai în cazul în care pe aceeași limită există déjà calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în toate regimurile de construire** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri și obligatorie respectarea distanței de 20 m față de axa căii ferate ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.0** metri.

Articolul 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim **5** metri lățime (alee carosabilă+ trotuar), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

Articolul 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a căii private de acces;

- numărul de garaje/parcaje pe fiecare parcelă se va încadra în prevederile HCL nr.391 din 2017:

-1 loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 40 mp;

-1,5locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 80 mp;

-2 locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su mai mare de 80 mp;

La aceste locuri se adaugă suplimentar 20% pentru vizitatori

Articolul 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime a clădirilor poate fi : P, S+P, P+1(M), D+P, P+2(1+M) S+P+2, D+P+1(M);

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) **4.0** metri la regimul maxim de înălțime – P, S+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) **7.0** metri la regimul maxim de înălțime –P+1(M), D+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) **12.0** metri la regimul maxim de înălțime – S(D)+P+1+2(M);

- se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădire existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Articolul 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții ;

- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14- ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** și minim **1.80 metri** ;
- se recomandă un socluopac de **30 cm**și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu ;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = **35%**.

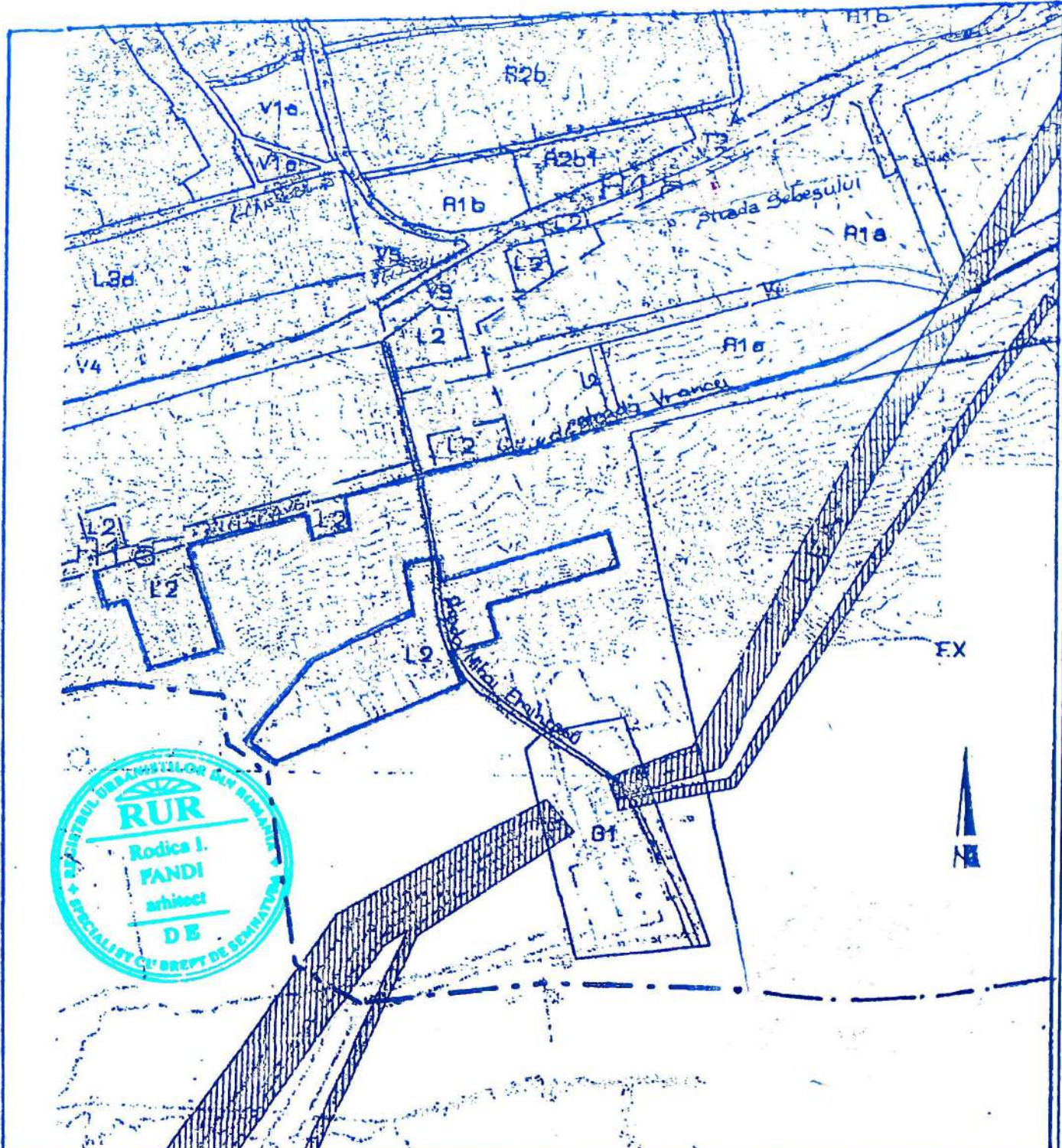
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **0.35 mpAdc/mpteren**- - regimul de înălțime: P, S+P;
- CUT maxim = **0.70 mpAdc/mpteren**- - regimul de înălțime: P+1(M), D+P;
- CUT maxim=**1,10mp Adc/mpteren**-regimul de înălțime: P+2(1+M), D+P+1(M);
- regim de înălțime maxim(RH maxim)-12 metri la cornișă (streașină).

Întocmit
SC PANIMPEX SRL

Șef proiect

Arh.PandiRodica



LEGENDA



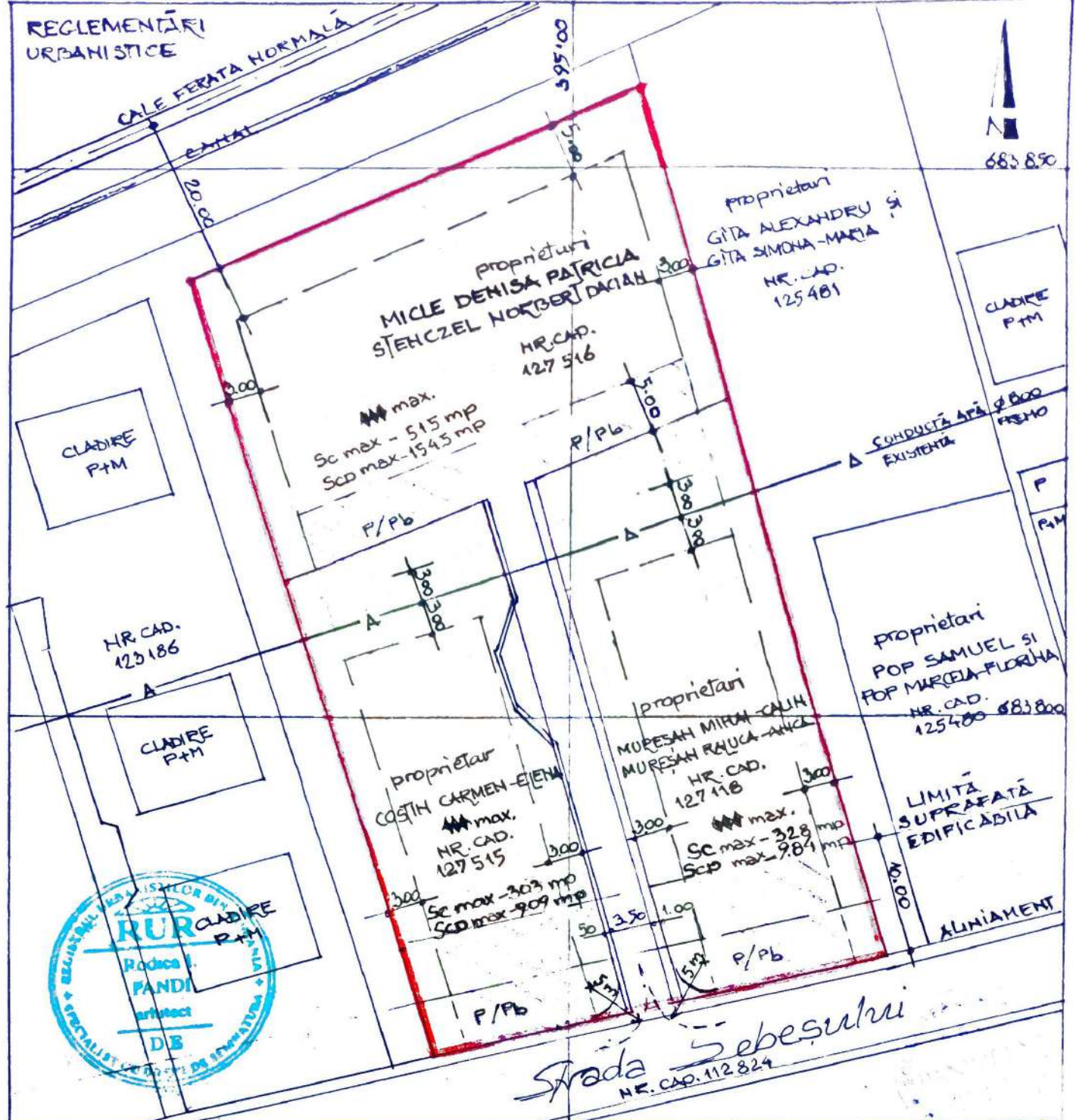
LIMITA INTRAVILAN APROBAT ÎN PUG BAIA MARE
 ZONA PROPUȘĂ ÎN P.U.Z. - 3277 MP
 ZONA DE PROTECȚIE L.E.A.



SC PĂNIMPEX SRL J24/1389/199X BAIA MARE		Initiator MUREȘAN MIHAI-CĂLIN		PROIECT 6/2020
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect Elaborare P.U.Z. pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A13 ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 Baia Mare, Str. Sebesului, F.N.
SEM. PROIECT	arh. FANDI R.		1:6000	
ARHITECTURĂ	arh. FANDI R.		DATA	FAZA
			05.2020	A.P.O. P.U.Z. PLANȘA 0
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.				

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CALE FERATA NORMALA



LEGENA

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
- DELIMITARE PARCELE
- SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- P/Pb PARCARI, PLATFORMA PUBLICE
- NIVEL CLADIRE
- ZONE VERZI

INDICĂTORI URBANISTICI

- POT_{max} - 35%
- CUT_{max} - 0,35 : P, S+P
- - 0,70 : P+1(M), D+P
- - 1,10 : P+2(1+M), D+P+1(M)
- ÎNĂLȚIME (RH) 12 M
- GRAD DE OCUPARE - 60%
- SPAȚII VERZI - 40%

BILANT TERITORIAL

MODIFICARE PARCELE	EXISTENT		PROIECTAT	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	-	-	1149	35
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	295	9
PARCARI SI ROTUNJARE ÎN LOTURI	-	-	524	16
ZONE VERZI ÎN LOTURI	3277	100	1511	40
TOTAL	3277	100	3277	100

SC PANIMPEX SRL
324/1389/1991 BAIA MARE

Initiator PUZ
MUREȘAN MIROȘAN-CĂLIN

PROIECT
NR.
6/2020

SPECIFICĂȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	ARH. PANDI R.		1:500	Elaborare PUZ pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A3A ÎN ZONA DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 BAIĂ MARE, STR. SEBESULUI, F.H.	C.U. A.C. P.UZ.
ARHITECTURA	ARH. PANDI R.		DATA	TITLU PLANȘA PLAN DE SITUAȚIE PROIECT PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE	PLANȘA
			05 2020		