

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 444 din 20.04.2022

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE P.U.Z.

Ca urmare a cererii adresate de cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal înregistrat la nr.

13626 din 17.03.2022,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE
cod poștal

Cartea funciara Baia Mare numar **130048** numar cadastral **130048** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.12,2,217/1996-1999, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

IMOBIL teren aflat în intravilanul municipiului Baia Mare, proprietate privată : cota
actuală 1/1, bun comun.

Parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F., printr-o trecere carosabilă de minim 4 m, din strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie reglementată printr-o documentație cadastrală P.A.D., vizată de OCPI Maramureș. - În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autenticat al proprietarilor identificați.

2. REGIMUL ECONOMIC:

U.T.R. - V6: subzone spațiilor plantate - păduri de agrement.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ conform C.F.: fâneață.

FOLOSINȚA PROPUȘĂ: elaborare P.U.Z.

UTILIZARI ADMISE: sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: - spații plantate; - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate; - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă; - adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp. - conform legilor și normelor în vigoare.

UTILIZARI ADMISE cu condiționări: se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

UTILIZARI INTERZISE: se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; - se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor (subzona B 2) stabilite prin regulament; - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru schimbarea funcțiunii zonei și modificarea indicatorilor urbanistici ai parcelei și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) se va elabora PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local.

• LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.

• Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

• REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019, 59/2022;

ACCES CAROSABILE: se vor respecta prevederile REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G. 525/1996, anexa nr. 4 cu privire la dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel:

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de serviere locală (fundături): - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de serviere locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.12. - Pentru TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. prevede:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni); AMPLASAREA CLADIRILOR față de aliniament; AMPLASAREA CLADIRILOR față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; AMPLASAREA CLADIRILOR unele față de altele pe aceeași parcelă; CIRCULAȚII SI ACCESE; STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR; ÎNALȚIMEA MAXIMĂ admisibilă a clădirilor; ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR; CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA; SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE; IMPREJMUIRI; P.O.T. max. / C.U.T. max.: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A R.L.U. AFERENT: în situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentație de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesul auto și pietonal se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE DIN U.T.R. - V6, ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAI A MARE, str. IZA. nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)**

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

☒ alimentare cu apă - VITAL	☒ gaze naturale - DELGAZ GRID
☒ canalizare - VITAL	☐ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA	☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate. P.U.Z. Plan urbanistic zonal, aprobat prin H.C.L.;

Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces, vizat de OCPI Maramureș. Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației; Dobândire servitute de trecere și acord proprietari drum de acces la parcelă (în situația în care accesul la parcele se realizează din drum proprietate privată); Certificat de impunere fiscală;

d.2) **avize și acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) **avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

.....

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**

Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă privind emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal/Planului Urbanistic de Detaliu, Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului, Taxă privind emiterea avizului comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană; Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Chereches
în baza dispoziției nr. 567/19.05.2021

L.S. Semnat digital de
Noemi Erika Vida
Data: 2022.04.20
09:17:18 +03'00'

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

Mircea Niculae
Semnat digital de
Mircea Niculae
Data: 2022.04.20
09:14:43 +03'00'

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

Izabella Mihaela Morth
Semnat digital de
Izabella Mihaela Morth
Data: 2022.04.20
09:11:09 +03'00'

Achitat taxa de **17,00** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. **207607566826** din **2022-03-17 09:21:26** valoare **17,00**

Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Întocmit,
Ing. Valentin Matees

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Chereches

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Întocmit,
.....

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
 birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în v.v.a. 00239				<u>Initiatori:</u> 	pr. nr. 432a/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1:500	<u>Titlu proiect:</u> ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE DIN U.T.R. V6 ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE	faza. P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			<u>Amplasament:</u> Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramureș	
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			<u>Titlu plansa:</u> SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI IMAGINI AMPLASAMENT	pl.nr. A02
Desenat	"				



UTR V6

Nr. cad.
123697

Limita extravilan/
intravilan

Teren liber neconstruit

Nr. cad.
123517

Drum de acces

Teren liber neconstruit

Legenda:

- Limita intravilan
- Limita zonei studiate si reglementate
- Limita proprietate
- Constructii existente
- Limita zonei edificabile propuse
- Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- U.T.R. PROPUȘ - L 2 - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+2 Regim de inaltime maxim propus
- Imprejmuire existenta
- P, P+1+M Regim de inaltime existent
- Acces existent/mentinut in incinta
- Acces propus in cladire
- Gard plasa sarma
- Conducta gaz
- Stalp curent si lampadar
- Tuia
- Copac
- Acces
- Camin

Drum acces

c1
C

UTR V6

Nr. cad.
130048

UTR L2

UTR L1b

Nr. cad.
118247

Teren liber neconstruit

Nr. cad.
126056

Severi Gianluca

Țârdea Mihaela

59A
P+1+M



INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAXIM = 35%, CUT MAXIM = 0.9,
GO MAXIM = 50%, ZV = 50 %

Birou individual
De arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare 21122094
C.I.F.

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare în I.A.A. 00239			Initiatori:
	Specificatie	Nume	Semnatura	Titlu proiect:
	Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu		ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNȚIUNE DIN U.T.R. V6 ÎN ZONĂ DE LOCUIȚE
	Proiectat arh.	Arh.Oksana N. Craciun		Loc. Baia Marc, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramureș
Desenat	"	"	scara: 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.

pr. nr.
432a/2021

faza.
P.U.Z.

pl.nr.
A03

Legenda:

- Limita intravilan
- Limita zonei studiate si reglementate
- Limita proprietate
- Constructii existente
- Limita zonei edificabile propuse
- Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- Zona de locuire si functiuni complementare
- Platforme, trotuare, parcaje in incinta
- Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Propunere gabarit largit al strazii Arinului - 7,0 m
- Zone verzi

UTR L2 U.T.R. PROPUS - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+2

Regim de inaltime maxim propus

Imprejmuire existenta

Regim de inaltime existent

Acces existent/mentinut in incinta

Acces propus in cladire

Gard plasa sarma

Conducta gaz

Stalp curent si lampadar

Tuia

Copac

Acces

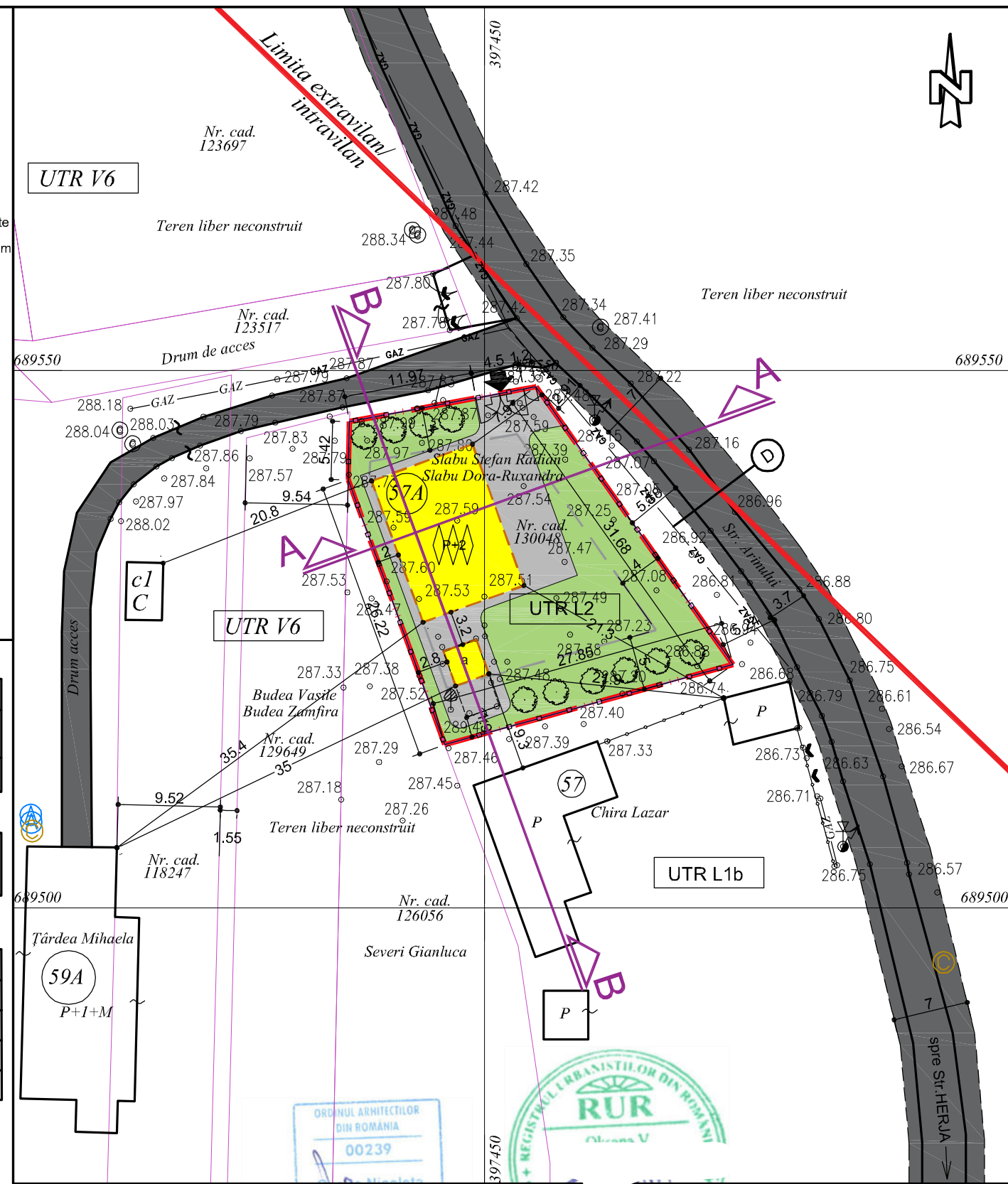
Camin

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 130048	716 mp
2	TOTAL		716 mp

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAXIM = 35%, CUT MAXIM = 0.9, GO MAXIM = 50%, ZV =50 %

BILANT TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUSA			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	151	21
2	Spatii verzi amenajate in incinta	390	55
3	Circulatie pietonala/platforme in incinta	175	24
4	TOTAL suprafata studata	716	100



Birou individual De arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare C.I.F. 21122094	Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data				
	Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de				Initiatori:	pr. nr.			
					432a/2021				
					Loc. Baia Mare, Str. Victoriei nr. 69/4, Jud. Maramureș				
	Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1:500	Titlu proiect:	faza.			
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu		Amplasament:		P.U.Z.				
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun		Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramureș						
Desenat	"		Titlu plansa:		pl.nr.				
REGLEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE DE MOBILARE					A04				

Limita intravilan

Limita zonei studiate si reglementate

Limita proprietate

Constructii existente

Limita zonei edificabile propuse

Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren

UTR L2

U.T.R. PROPUS - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+2

Regim de inaltime maxim propus

Imprejmuire existenta

P, P+1+M

Regim de inaltime existent

Acces existent/mentinut in incinta

Acces propus in cladire

Gard plasa sarma

-GAZ-

Conducta gaz

Stalp curent si lampadar

Tuia

Copac

Acces

Camin

Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULATIA TERENURILOR

Nu este cazul

Nr. crt.

ZONE FUNCTIONALE

mp

1

Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-

CAD 130048

716 mp

2

TOTAL

716 mp

INDICI PROPU SI DE OCUPARE A TERENULUI

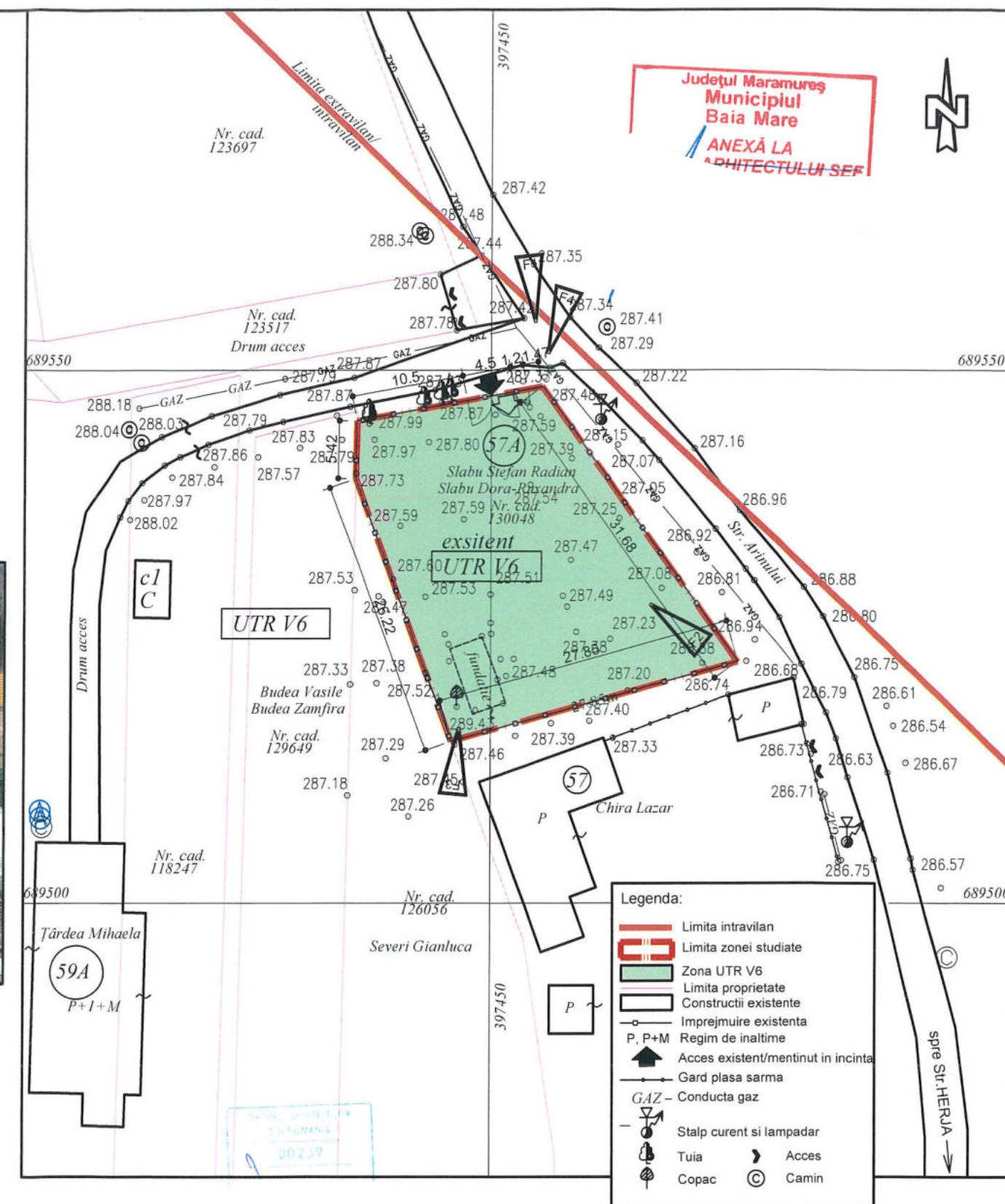
POT MAXIM = 35%, CUT MAXIM = 0.9, GO MAXIM = 50%, ZV =50 %

Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare C.I.F. 21122094	Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data			
	birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare in t.a.n. 00239				Initiatori:		pr. nr.	
	Specificatie				Nume	Semnatura	scara:	faza.
	Proiectat urb.				Arh.Oksana Florcescu		1:500	P.U.Z.
Proiectat arh.				Arh.Oxana N. Craciun				pl.nr.
Desenat				"				A06



BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 130048	716 mp
2	TOTAL		716 mp



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
 birou individual de arhitectură OXANA N. CRĂCIUN nr. de înregistrare în t.n.s. 00238				Initiatori:	pr. nr. 432a/2021
				Loc Baia Mare, Str. victoriei nr. 09/4, Jud. Maramureș	
	Specificatie	Nume	Semnatura	Titlu proiect.	faza.
	Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu		ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE A ZONEI DIN U.T.R. V6 ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE	A.O.
	Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun		Amplasament: Loc. Baia Mare, Str. Arinului, nr. 57A, Jud. Maramureș	
	Desenat	"		Titlu plansa: PLAN cu SITUATIA EXISTENTA IMAGINI AMPLASAMENT	pl.nr. A03
			scara:	1:500	



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

APROBAT,

Primar
Dr. Ec. Chereches Cătălin

Nr. 24440 / 26.05.2022

Ca urmare a cererii adresate de **SLABU ȘTEFAN RADIAN**, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, strada Victoriei, nr. 69, înregistrată la nr. 24440 din 23.05.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 25.05.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 7 din 26.05.2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Modificare funcțiune a zonei din U.T.R. V6 în zonă de locuințe**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Arinului, nr. 57 A, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat în intravilanul municipiului Baia Mare fiind învecinat la Nord cu un drum de acces, la Vest cu teren proprietate Buda Vasile și Buda Zamfira, la Est cu str. Arinului și la Sud cu teren proprietate

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin CF nr. 130048 Baia Mare cu nr. CAD 130048, proprietari SLABU ȘTEFAN RADIAN și soția SLABU DORA RUXANDRA, 716 mp

Suprafața totală a zonei de studiu este de **716 mp**, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

Accesul se realizează dinspre str. Arinului printr-un drum de acces

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

Reglementări existente pe parcela studiată:

Terenul este cuprins în intravilan în zona V6- subzona spațiilor plantate- păduri de agrement, conform reglementărilor documentației de urbanism nr. 12.2.217/1996-1999, faza PUG, aprobată prin HCL al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999

-folosința actuală-fânață-teren neîmprejmuit

b) Categoriile funcționale propuse

Se propune includerea terenului în zona L2- subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

U.T.R. V6- subzona spațiilor plantate- păduri de agrement

- P.O.T maxim conform studiilor de specialitate
- C.U.T maxim conform studiilor de specialitate

b) Indicatori urbanistici propuși:

Se propune includerea terenului în zona L2- subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat

- P.O.T maxim propus = 35%
- C.U.T maxim propus = 0.9 mp. ADC/mp teren
- G.O maxim propus = 50%
- Z.V maxim propus = 50%

Regimul maxim de înălțime propus va fi P+2, Hmax cornișe propus= 10 m

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
Asigurarea acceselor, parcajelor

- Accesul se realizează actualmente direct dinspre str. Arinului prin poarta de acces existentă
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996 Secțiunea.2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr.4 Accese carosabile.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumurilor propuse și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare cu modificările și completările ulterioare.
- Parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservesc imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.

Dotările de interes public necesare, utilități

- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea /concesionarea terenurilor proprietatea Statului Român afectate, cât și cele generate de modernizarea, extinderea și bransamentul la rețelele de utilități, sunt în sarcina investitorilor privați, în condițiile legii.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente; Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, conform studiului privind echiparea tehnico-edilitară.

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

5. Capacitățile de transport admise

- Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Aviz Agenția de Protecția Mediului Maramureș
- P.A.D Plan de amplasament și delimitare vizat OCPI Maramureș
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat OCPI Maramureș
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Dobândire servitute de trecere și acord proprietari drum de acces la parcelă (în situația în care accesul la parcela se realizează din drum proprietate privată)
- SC Vital SA
- Delgaz Grid
- SC Electrica SA
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.
- Certificat de impunere fiscală;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Se va depune documentația în trei exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.

- "Ghidul privind elaborarea și regulamentele locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România.

Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 444 din 20.04.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 600 lei, conform OP nr. 87 din 23.05.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Sef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionescu Mirela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE DIN U.T.R. V6
ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: Baia Mare, Str. ARINULUI, nr. 57A, Jud. Maramureș

Inițiatori:

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

UTR L2 – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- zona L2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de sud-est a localității Baia Mare.

Suprafața totală a zonei studiate este de 716 mp.

Caracterul zonei limitrofe: ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare construite în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, foișor, barbeque, etc;

-locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2 care pot include și spații pentru profesii libere;

-echipamente tehnico-edilitare;

-accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.

-servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp.

A-3 UTILIZĂRI 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 prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a 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;
- orice lucrări 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 CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 450 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri.

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri (P + 2).

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

-sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanțului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

-este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firișuri sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare se vor alege cu respectarea "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.

- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente 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;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

A-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 minim un arbore la fiecare 50 mp;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenurilor va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G.

Față de aliniament se vor realiza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2,20 m și minim 1,80 m înălțime din care 0,60 cm soclu opac, dublate eventual de gard viu.

Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi și opace, de maxim 2,2 m înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 0,9

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 50%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 50%

ÎNTOCMIT:

arh. Oksana FLORESCU

arh. Oxana N. CRĂCIUN





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

PR. NR 432a/2021

**Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE DIN U.T.R. V6
ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament:

Inițiatori:

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAI A MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1. Solicitățile temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, beneficiarii solicită stabilirea condițiilor de amplasare și edificare pentru o locuință unifamilială și anexe aferente și schimbare de funcțiune a zonei studiate din U.T.R. „V6-fâneată în intravilan” în zonă de locuințe.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 7/26.05.2022 eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatorii au în proprietate terenul din loc. BAI A MARE, intravilan, notat în:

-C.F. nr. 130048, cu nr. CAD.130048, în suprafață rezultată din C.F. de 716 mp.

Terenul aflat în proprietatea inițiatorilor este cuprins în intravilan în zona V6 și are categoria de folosință în C.F. de curți-construcții. Accesul se realizează dinspre str. Arinului direct, prin poartă auto și pietonală existentă.

Zona sudică adiacentă amplasamentului este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare și este descrisă în P. U.G. ca fiind zona L1b. Această zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la P+1+M.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt ocupate de construcții de locuințe, majoritatea în stare fizică bună, din structuri durabile sau semidurabile.

Zona adiacentă situată la nord și vest este descrisă în PUG ca fiind V6-subzone spațiilor plantate - păduri de agrement. În teren, se observă ocuparea acestei zone cu terenuri agricole, fânețe, pomi fructiferi și locuințe.

Prin prevederile prezentei documentații se solicită :

- modificarea funcțională a terenului aflat în proprietatea beneficiarilor dată fiind vecinătatea construită preponderent cu locuințe și funcțiuni complementare.

- se vor reglementa gabaritul drumului de acces la teren- str. Arinului- și asigurarea cu utilități a viitoarelor construcții. Nu sunt necesare operațiuni de circulație a terenurilor.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenul se află în partea nordică a municipiului Baia Mare, în intravilan, în zona descrisă în PUG ca "V6 – Păduri de agrement", zonă care s-a dezvoltat însă în ultimii ani în zonă construită ocupată de locuințe individuale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei studiate:

Imediata vecinătate este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiune preponderent de locuire individuală și anexe.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona în care este situat amplasamentul în studiu prezintă următoarele caracteristici:

-zonă adiacentă ocupată de locuințe și funcțiuni complementare este descrisă în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 349 din 1999, ca fiind parțial zona L1b și parțial zona V6.

2.1.3. Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Zonă a intravilanului orașului Baia Mare, aflată la nord, spre valea Firiza, care are prevăzută în P.U.G. destinația de zonă de păduri de agrement. Dar, în ultimii 23 de ani, de la data aprobării P.U.G. până în prezent, opțiunea majoră a populației a fost de dezvoltare a unei zone de locuințe.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Vecinătățile sunt ocupate de terenuri arabile, plantații și construcții preponderent de locuințe.

Terenul studiat este accesibil, fiind adiacent străzii Arinului. Legătura cu centrul orașului se realizează pe traseul str. Arinului, str. Herja, str. Barajului, str. 8 Martie, str. V. Lucaciu. În zona studiată nu sunt obiective de utilitate publică. Acestea – școala, grădiniță, clădiri de cult se găsesc în zona Centrului de cartier Ferneziu. Arealul este echipat cu următoarele servicii și utilități edilitare: energie electrică, apă, gaz, canalizare, televiziune și internet, salubritate.

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Relief : Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

Clima : Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperiele reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță

mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

Conform studiului geotehnic nr.120/2022 întocmit de P.F.A. VELE IONICA și a verificării la cerința Af, referat nr. 4030/21.07.2022 întocmit de ing. CHIRIAC P. ROXANA SMARANDA terenul prezintă un risc geotehnic redus.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. Pentru construcții fără demisol la -1,20 m față de cota terenului natural, iar pentru construcții cu subsol la -0,50 m față de cota pardoselii subsolului. Fundarea se va face în stratul de bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri, cu condiția pătrunderii în acest strat cu cel puțin 0,20 m.

Terenul de sub amplasamentul urmărit este stabil, fără semne de fisuri sau alunecare. Se vor lua măsuri de consolidare a pantei și de drenare a terenului.

În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizmente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Legătura cu centrul orașului se realizează pe traseul str. Arinului, str. Herja, str. Barajului, str. 8 Martie, str. V Lucaciu. În zonă străzii Herja și Barajului este asigurat transport public. Toate arterele de circulație care asigură accesul la amplasamentul studiat sunt modernizate și asfaltate. Str. Arinului are în unele zone profilul îngustat, însă în dreptul amplasamentului studiat poate fi lărgit.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul se realizează direct dinspre str. Arinului, pe latura nordică a terenului, prin poartă auto și pietonală existentă. Amplasamentul este în zonă cu teren cu panta sub 5% și nu pune probleme de accesibilitate.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de teren liber de construcții la vest și construcții de locuințe și funcțiuni complementare la sud.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în fondul construit din zonă și se încadrează în tendința de dezvoltare a zonei.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenul este liber de construcții, teren fâneauță – intravilan. Este realizată împrejmuirea terenului în baza A.C. nr. 415 din 18.11.2021.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în vecinătate este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și este în stare foarte bună, fiind construcții durabile cu maxim 30 de ani vechime.

2.4.5.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

În zonă, pe str. Arinului și de-a lungul drumului de acces la teren se află rețele utilitare de la care se pot asigura brânșamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, gaz, canalizare, CAT-TV.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală a spațiilor verzi în zonă este majoră, terenurile adiacente fiind fie terenuri agricole intravilan, fie curți construcții.

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea de zonă verde este peste 30%.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Zona nu este afectată de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența investițiile în zonă (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.).

Terenul ocupat de amplasamentul urmărit este stabil, practic plat, fără semne de fisuri sau alunecare

2.4.8. Principalele disfuncționalități:

Zona limitrofă terenului studiat se dezvoltă ca zonă preponderent de locuințe, fapt care susține demersul inițiatorilor pentru întocmirea documentației de urbanism cu reglementări specifice pentru schimbarea de funcțiune din V6 - în subzona L2.

Prin P.U.Z. actual se propune modificarea categoriei de folosință a terenurilor aflate în proprietatea inițiatorilor cu respectarea indicilor de ocupare caracteristice subzonei L2 și indicat beneficiarului (Municipiul Baia Mare) prin Avizul de Oportunitate.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă în zonă pe str. Arinului;
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă este prezentă în zonă pe str. Arinului și drumul de acces;
- Canalizarea menajeră este prezentă în zonă pe str. Arinului și drumul de acces;
- Rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă în zonă pe str. Arinului;
- Evacuarea deșeurilor menajere se realizează prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Arinului.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este în limite normale pentru o zonă de locuire atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri.

Amenajarea zonei studiate precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație, presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura protecția mediului înconjurător, având ca rezultat obiective la nivelul cerințelor actuale.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zonă.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarului, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație care va exprima prin rezolvarea urbanistică și funcțională reglementări specifice zonei de locuințe individuale.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și beneficiarului și oferă soluții la problemele de acces și mobilitate pe care le impune tema și amplasamentul.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor.

Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zonei tot cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Zona adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja preponderent construit cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr. 349/1999 terenul se află în zona "V6 Păduri de agrement". De-a lungul anilor însă, zona străzii Arinului s-a dezvoltat și ocupat preponderent cu clădiri de locuințe individuale și funcțiuni anexe.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum și culoare cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 50% din suprafața incintelor.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Toate arterele de circulație care asigură accesul la amplasamentul studiat sunt modernizate și asfaltate. Str. Arinului însă, are în unele zone profilul îngustat care în dreptul amplasamentului studiat poate fi lărgit.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca dominantă funcțiunea de locuință individuală.

Volumele propuse vor fi simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente.

Se propun de asemenea amenajări cât mai permeabile ale acceselor, aleilor, parcurilor și amenajarea cu arbori și arbuști pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv.

Amenajarea parcurilor se va face strict în incinta parcelei inițiatorilor. Se vor întreține corespunzător spațiile verzi aferente prin plantare cu vegetație perenă, de mică și medie înălțime.

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcări. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcări.

Ferestrele camerelor de locuit se vor orienta astfel încât să se asigure condițiile de însorire conf. O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, iar înălțimile la cornișă a volumelor construite nu vor depăși cota distanței dintre fronturi (distanțele între construcțiile existente și cele viitoare, respectiv între noile construcții pe aceeași parcelă sunt mai mari sau egale cu 6,0 m).

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate și reglementate a fost impusă de beneficiar prin avizul de oportunitate emis și cuprinde parcela inițiatorilor.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește următoarea zonă funcțională și indici de ocupare și utilizarea terenului:

- UTR L2 – subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2;
- Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :
- Regim de înălțime P + 2
- Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=10,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său. Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m.).
P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp, G.O.maxim=50%, Z.V. maxim = 50%.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă: Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Arinului. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Arinului este posibil de extins pentru viitoarele obiective ce se vor realiza.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Arinului. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Arinului, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuințe individuale.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului și exploatarea corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor, să nu ducă la apariția de emisii accidentale a eventualelor poluanți.

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesiune în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUSA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	151	21
2	Spatii verzi amenajate in incinta	390	55
3	Circulatie pietonala/platforme in incinta	175	24
4	TOTAL suprafata studiata	716	100

BILANȚ TERITORIAL

G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 50%

S.V. - suprafețe spații verzi minim =50%

P.O.T. Maxim admisibil = 35%

C.U.T. Maxim admisibil = 0,9

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a reglementărilor descrise în prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a zonei.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact minor asupra zonei și a comunității, încadrându-se în direcția de dezvoltare a zonei deja conturată.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor urbanistice actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapă I	
SLABU ȘTEFAN - RADIAN și soția SLABU DORA - RUXANDRA	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	30000Lei
	Etapă II	
	Lucrări de construire amenajare teren, împrejmui, etc. Lucrări de amenajare căi de acces, rigole, trasee utilități în incintă	500 000Lei
	Total	530 000 Lei



Întocmit:

arh. FLORESCU OKSANA



arh. CRĂCIUN Oxana N.