

Str. Sebeșului, nr. 42, municipiul Baia Mare

Denumire plan :
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE

Baia Mare
Noiembrie 2022



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE

Amplasament: Str. Sebeșului, nr. 42, municipiul Baia Mare

Beneficiar:

Proiectant General: GRUP CONSTRUCȚII -
S.C. PROIECTARE GRUP CONSTRUCȚII S.R.L.

Proiectant Urbanism S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.

Proiect număr: 270 / 2021

Proiect număr: 272 / 2021

Volum/Faza: P.U.Z.

Manajer Proiect ing. [redacted]

Șef Proiect arh. [redacted]

Proiectanți de specialitate

Arhitectură / Urbanism arh. [redacted]

Baia Mare

Noiembrie 2022



BORDEROU :**A. PIESE SCRISE**

1. **Certificat De Urbanism**
2. **Aviz de Oportunitate**
3. **Extras C.F.**
4. **Avize și acorduri**
5. **Studiu Geotehnic**
6. **Documentație topografică cu proces verbal vizat OCPI**
7. **Fișa proiectului**
8. **Memoriu de prezentare**
9. **Regulament local de Urbanism**

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE**

- 1.1. **Date de recunoaștere a documentației**
- 1.2. **Obiectul lucrării**
- 1.3. **Surse documentare**

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 **Evoluția zonei**
- 2.2 **Încadrare în localitate**
- 2.3. **Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. **Circulația**
- 2.5 **Ocuparea terenurilor**
- 2.6. **Echipare edilitară**
- 2.7. **Probleme de mediu**
- 2.8. **Opțiuni ale populației**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 **Prevederi ale PUG**
- 3.2. **Valorificarea cadrului natural**
- 3.3. **Modernizarea circulației**
- 3.4. **Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici**
- 3.5. **Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.6. **Protecția mediului**
- 3.7. **Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII - Măsurile în continuare**5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE**

Volumul I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Obiectivul: **ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Adresa ob.: Str. Sebeșului, nr. 42, municipiul Baia Mare

Beneficiar:

Adresa: Str. Sebeșului, nr. 42, municipiul Baia Mare, jud. Maramureș

Proiectant General: GRUP CONSTRUCȚII - S.C. DRAGOȘ DRACON S.R.L.
Urmeniș, nr.175, jud. MARAMUREȘ Tel. 0751224057

Proiectant Specialitate : S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.
Baia Mare, Piața Libertății, nr. 12, jud. Maramureș

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

- **Solicitări ale temei program**

Obiectul principal al lucrării este argumentarea necesității modificării reglementărilor existente și stabilirea noilor reglementări urbanistice în zona propusă a fi reglementată, **având ca scop introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren și se propune instituirea unei subzone: L 2 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit**; . Se propune stabilirea reglementărilor cu privire la circulații, parcelari, funcțiuni , regimul de înălțime, indici urbanistici și modul de amplasare al construcțiilor, conform Legii 350/2001, a HG 525/1996 și a tuturor legilor și normativelor în vigoare, obiectul Planului Urbanistic Zonal fiind în corelare cu prevederile din Planul Urbanistic Zonal aflat în curs de elaborare – Dealul Groșilor proiectant SC AEDILIS PROIECT SRL.

Pentru realizarea accesului pe parcelă se propune amenajarea unui drum de acces direct din strada Bujorului. Se va amenaja un acces conform normativelor în vigoare.

În conformitate cu tema de proiectare, conform precizărilor **avizului de oportunitate cu nr.19 din 01.09.2022, emis de Primăria Baia Mare.**

Terenul pe care se dorește a se realiza obiectivul propus este situat parțial în extravilan și parțial în intravilanul Municipiului Baia Mare, aflat în proprietatea privată a beneficiarului, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație, anexat prezentei documentații. Terenul cuprins în intravilan - 1511 mp se află în zona G2 - subzona cimitirelor, conform reglementărilor documentației de urbanism nr. 12.2.217/1996-1999.

SUPRAFAȚA TOTALĂ A ZONEI STUDIATE: 12.508 mp

SUPRAFAȚA TOTALĂ A ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE: 12.508 mp ;

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin CF nr. 129205 Baia Mare cu număr CAD 129205 Baia Mare.



Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului Rad Grigore, cu domiciliul în orașul Baia Sprie, satul Satu Nou de Sus, str. Principală, nr.42, jud. Maramureș.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE LOCUINȚE** - și stabilirea reglementărilor cu privire la circulația, parcelări, funcțiuni conexe, cu dotări aferente, regimul de înălțime, indici urbanistici și modul de amplasare al construcțiilor, conform Legii 350/2001, HG 525/1996 și a tuturor legilor și normativelor în vigoare.

Zona studiată cumulează o **suprafață totală de studiu egală cu 12.508 mp**. Suprafețele sunt conform extrasului de carte funciară anexată, identificarea și delimitarea acestuia putându-se face și pe planul de situație anexat.

Terenul studiat este delimitat în partea de **Nord, Est și Vest** de parcele aflate în proprietate privată, iar în partea de **Sud** de Drumul de Acces (str. Bujorului), nr. cad. 55564.

CF. NR. 12508 Baia Mare, cu Nr. Cad. 129205 ;

Categoria de folosință actuală: ARABIL. conform extras C.F. și P.U.G. Baia Mare ;

Prioritatea lucrării constă în introducerea terenului în intravilan și propunerea **introducerea în subzona : L 2 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit**; ce vor contribui la buna dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Municipiului Baia Mare nr. 38/10.01.2022, potrivit documentației PUG a municipiului Baia Mare, zona studiată cuprinde teren situat în extravilan și intravilan, și anume :

UTR - V8 - zona spațiilor plantate, păduri și fâșii plantate de protecție sanitară.

Prin urmare, zona studiată este amplasată parțial în extravilan și parțial intravilan.

Conform Avizului de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Baia Mare nr. 19/01.09.2022, potrivit documentației PUG aprobat prin HCL 349 / 1999, zona studiată cuprinde teren situat în extravilan și intravilan, și anume :

UTR - G2 - subzona cimitirelor.

Destinația reală, din teren a zonei vizate și studiate este în realitate o zonă arabilă, iar funcțiunea viitoarelor construcții va fi cea de locuințe.

Terenul în discuție este situat într-o zonă cu o densitate slabă construită, cu o circulație auto și pietonală de nivel redus cu un bun potențial de dezvoltare și mobilare care prin P.U.Z.-ul propus și aprobat ar conduce la definitivarea și clarificarea caracterului, din punct de vedere urbanistic, a zonei respective.

În urma întrunirii în ședință din data de 01.09.2022 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism s-a acordat avizul de oportunitate cu nr. 19, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare modificărilor prevederilor U.T.R.-ului existent și propunerea instituirii unei subzone, pentru a se permite construirea locuințelor individuale.

În urma avizului de oportunitate se elaborează prezenta documentație care propune propune instituirea unei subzone: **L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit**.

Se vor stabili priorități, permisivități și restricții în ceea ce privește obiectivele propuse, oferind instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent prin corelarea cu Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare, jud. Maramureș și PUZ-ul în curs de elaborare Dealul Groșilor.

Oportunitatea lucrării este determinată de necesitatea acută a realizării de zone pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2, în regim de construire cuplat sau izolat și valorificarea terenului cât mai eficient.

Se va soluționa urbanistic teritoriul menționat mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă.

Servituți de utilitate publică:

Prin P.U.Z. – ul propus se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, circulații auto/pietonale, etc., conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

1.3. Surse documentare

La baza legală a elaborării stau următoarele:

- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr.453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr.137/privind protecția mediului;
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor;
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- HGR nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor;
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 1998, 19 ianuarie;
- Legea nr.18/1991 republicata, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.114/1996-legea locuinței;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- GHID privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ :GM-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000;



- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

S-a avut în vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnică cu indicativ: GM- 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000.

La întocmirea prezentei documentele au fost consultate următoarele:

- Extras de Carte Funciară privind proprietățile și suprafețele terenurilor studiate și învecinate;
- Planul Urbanistic General în vigoare;
- Planul Urbanistic Zonal în curs de elaborare Dealul Groșilor;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Documentații topografice vizate de cadastru și stabilirea amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătățile;
- Studiu geotehnic;
- Obținerea de avize și acorduri conform Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei; Date privind evoluția zonei și caracteristici semnificative:

Zona studiată se afla în parțial în extravilanul și parțial în intravilan a municipiului Baia Mare. Amplasamentul are o planimetrie poligonală regulată cu dimensiuni maxime de 128.05 ml pe direcția E-V și 97.30 ml pe direcția N-S.

În prezent pe teren nu există construcții și circulații auto/pietonale.

Terenul studiat este delimitat în partea de **Nord, Est** și **Vest** de parcele aflate în proprietate privată, iar în partea de **Sud** de Drumul de Acces(str. Bujorului), nr. cad. 55564.

SUPRAFATA TOTALĂ A ZONEI STUDIATE: 12.508 mp

SUPRAFATA TOTALĂ A ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE: 12.508 mp

Conform PUG, zona studiată se află atât în intravilanul localității cât și în extravilanul localității, mai exact:

- 1.511 mp în intravilanul localității;
- 10.997 mp în extravilanul localității;

2.2. Încadrare în localitate

◦ **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, etc.**

În prezent pe teren nu există construcții și circulații auto/pietonale.

Terenul studiat este delimitat în partea de **Nord, Est** și **Vest** de parcele aflate în proprietate privată, iar în partea de **Sud** de Drumul de Acces(str. Bujorului), nr. cad. 55564.

2.3. Elementele cadrului natural

În arealul studiat nu sunt zone protejate din punct de vedere al cadrului natural. Organizarea urbanistică propusă este condiționată de elementele cadrului natural și conform analizelor efectuate se caracterizează prin următoarele:

2.3.1 Relieful:

Depresiunea Baia Mare este zona cea mai coborâtă, având o altitudine medie de 200 m, situată în partea de vest a județului, este limitată la nord și est de Munții Gutâi, care o domină, și de Depresiunea Copalnicului, spre sud limita fiind formată de masivul Preluca, iar spre vest de Culmea Codru.

Din punct de vedere al obiectivelor importante ale peisajului natural, județul Maramureș cuprinde 20 de rezervații naturale de interes național, iar Rezervația științifică Pietrosu Mare (cuprinsă în aria teritorială a Parcului Național Rodna) este inclusă în programul mondial al UNESCO - „Omul și Biosfera”, alături de Delta Dunării și Parcul Național Retezat. La nivelul Zonei Metropolitane Baia Mare se remarcă prezenta următoarelor zone naturale protejate: Munții Gutâi (sit natura 2000), Tăul lui Dumitru, Munții Igniș (sit natura 2000), Rezervația Fosiliferă Chiuzbaia, Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare, Arboretele de castan comestibil de la Baia Mare, Coloanele de la Limpedia și Mlaștinile Vlașinescu, Arcer Țibleș Bran și Lacul Albastru.

2.3.2 Clima:

Din punct de vedere al specificului climatic local, municipiul Baia Mare și ZUF aferentă fac parte din zona morfologică climatică de tranziție dintre șes și premontană, peisajul natural montan și submontan fiind o competență distinctivă pentru aceste așezări (relațiile cu Munții Gutâiului și Igniș fiind cele mai importante). Zona este recunoscută pentru prezența unor importante resurse subterane (în special minereuri, ce au fost exploatate în trecut). Zona de studiu se află în proximitatea confluenței râului Someș cu afluenții secundari Săsar (care traversează municipiul și ZUF).

2.3.3 Stabilitatea generală a terenului:

Conform studiului geotehnic, amplasamentul se prezintă ca făcând parte din categoria geotehnică C1 cu RISC GEOTEHNIC REDUS, având în vedere prevederile din normativul NP 074-2014.

Terenul de fundare se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare, având în vedere prevederile din normativul NP 074-2014.

2.4. Circulația

Accesul principal în cadrul zonei studiate se va amenaja, după obținerea autorizației de construire, din strada Bujorului.

Zona este una moderată din punct de vedere al circulației, deoarece drumul de acces nu constituie nici o intersecție majoră care să îngreuneze circulația.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată urmează să beneficieze de parcelări, aceasta împărțindu-se în 17 loturi construibile.

Se propune parcelarea în terenuri cu suprafață cuprinsă între 570,82 mp și 770,12 mp.

Accesul pe teren se va face printr-o stradă lăaturalnică propusă din strada Bujorului în curs de reabilitare.

Alinierea construcțiilor la 5 m față de strada propusă.

Retragerea laterală și posterioară de 3 m.

Procentul de ocupare a terenului maxim 45%.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim 0,8.ADC/mp.teren

Regim de înălțime maxim P+1.

Înălțimea la cornișă maxim 7 m de la cota terenului amenajat.

Principala caracteristică a funcțiunii în zona studiată: U.T.R. L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.

Din punct de vedere al relaționării cu zonele învecinate: se propune dotarea zonei ce prezintă funcțiunea cu subzona de locuințe.

Principalele disfuncționalități: În urma analizei sintetice și din analiza situației existente nu există disfuncționalități în zonă din care terenul studiat face parte.

2.6. Echipare edilitară

În zona studiată sunt toate tipurile de rețele edilitare, astfel se vor asigura racorduri și bransamente la noi consumatori la rețelele de distribuție de apă potabilă, rețea de canalizare menajera și pluvială, rețea de energie electrică, rețele de telecomunicații, surse și rețele alimentare cu gaze naturale, unele dintre acestea trebuie doar redimensionate.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și în planurile de urbanism. În cazul de față nu există elemente care să necesite protecție.

2.7.1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

Remodelarea zonală propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Acest proiect propune realizarea unui spațiu destinat zonei locuințe individuale, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului, fiind în corelare cu P.U.Z.-ul în curs de elaborare Dealul Groșilor.

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității, oferindu-i funcțiunile în concordanță cu dezvoltarea industrială. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse de stat avem ca obiectiv principal: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

Dezvoltarea durabilă a zonei rezidențiale obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un ansamblu cu dotări de servicii ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințele socio-economice privind locurile de muncă și creșterea calității vieții pentru locuitori, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

•**Apa** - Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

Apa potabilă : Se va racorda la rețeaua de apă existentă în proximitatea parcelei în discuție.

Apa uzată: Se va racorda la rețeaua de canalizare existentă în proximitatea parcelei în discuție.

•**Aerul** - Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și de producție;

În faza de execuție:

Condiții pentru evacuarea poluanților în aer:

-pe perioada executării lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel;

-activitățile pentru realizarea lucrărilor proiectate nu conduc la emisii de poluanți, cu excepția particulelor de praf a gazelor de eșapament rezultate de la vehiculele pentru transportul materialelor;

-transportul materialelor și deșeurilor produse în timpul executării lucrărilor de construcții, cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrăstierii acestor materiale;

Estimarea emisiilor de poluanți pe baza factorilor de emisie se face conform metodologiei OMS 1993 și AP42-EPA. Sistemul de construcție fiind simplu, nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijată se încadrează în legislația de mediu în vigoare, iar sursele de emisie neregulate ce pot apărea în timpul punerii în opera sunt foarte mici și, prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

În faza de funcționare:

Nivelul estimat al emisiilor în această fază nu produce un impact semnificativ al factorului de mediu aer, încadrându-se în legislația în vigoare.

•**Solul** - Activitatea obiectivului nu conduce la modificarea caracteristicilor naturale ale solului și ale subsolului, deci rezultă că activitatea desfășurată nu ridică probleme deosebite din punctul de vedere al protecției factorului de mediu sol și subsol. În consecință, nu sunt necesare luări de măsuri sau dotări speciale de protecție a solului și subsolului, întrucât activitatea desfășurată în cadrul obiectivului analizat nu constituie o potențială sursă de poluare a solului și a subsolului.

• **Zgomotul și vibrațiile** - Având în vedere amplasamentul și profilul activității desfășurate. Nu sunt identificate surse deosebite de zgomote și vibrații generate de aceasta, deci rezultă că obiectivul nu ridică probleme deosebite din punctul de vedere al protecției împotriva zgomotelor și a vibrațiilor. Se menționează că nivelul maxim de zgomot la limita amplasamentului, pentru nivelul echivalent de zgomot la clădirile cu altă destinație din jur, astfel că activitatea obiectivului nu va crea disconfort în zonă, datorită zgomotului produs

•**Radiațiile** - Activitatea care se desfășoară în cadrul clădirii de servicii nu presupune folosirea surselor generatoare de radiații, deci nu există o sursă de radiații pentru populația din jur.

• **Managementul deșeurilor**

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

- gospodărirea deșeurilor menajere se vor colecta în pubele de gunoi proprii închise, sortate pe fracții, care vor fi evacuate de firma de salubritate, periodic, la rampa de gunoi;

Deșeurile menajere generate pe amplasament vor fi ridicate periodic de către o societate de profil, ca parte a contractului încheiat între beneficiar și societatea de profil pentru ridicarea deșeurilor de pe raza amplasamentului.

Ambalajele goale aferente materialelor consumate, sunt colectate și se ridică de operatorul de salubritate. Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase - În activitatea de depozitare și servicii a materialelor de construcții nu se folosesc substanțe sau preparate periculoase, deci nu este necesară prevederea unor măsuri speciale în acest scop. Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri de substanțe toxice și periculoase.

Protecția calității apelor - Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

Protecția calității aerului - Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Protecția solului - Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

2.8. Opțiuni ale populației

Prin propunerea făcută se oferă posibilitatea de dezvoltare și echipare a zonei rezidențiale cu parcele pentru locuințe, oferind instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent prin corelarea cu Planul Urbanistic General în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi PUG

Studiile de fundamentare reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei, pe domenii și lucrări de specialitate. Rezultatele și concluziile acestor studii sunt interrelaționate cu propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică a zonei.

Studiile și concluziile sunt valabile la data întocmirii Planului Urbanistic Zonal și sunt de mărimea, complexitatea și specificul zonei studiate, după cum urmează :

Studiile de fundamentare analitice :

- Documentație topografică vizată de OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Analiza zonei studiate și relația cu localitatea;
- Caracterul țesutului urban, parcelare și organizarea circulațiilor;
- PUG-ul municipiului Baia Mare;

Din punct de vedere al PUZ-ului DEALUL FLORILOR și al RLU-ului aferent și în vigoare, terenul din zona respectivă este propus spre includere în zona L 1 – subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiții de construibilitate obișnuite, având

înălțimea maximă P+1, parțial teren Extravilan, însă pentru terenul studiat se propune instituirea subzonei L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, astfel fiind în corelare și armonie cu Planul Urbanistic Zonal Dealul Florilor și al Regulamentului Urbanistic aferent.

Studiile de fundamentare prospective :

- delimitarea obiectului de studiu;
- analiza situației existente;
- propuneri de diminuare – eliminarea disfuncționalităților, prognoze, scenarii alternative de dezvoltare;

Zonificarea respectivă este realizată prin respectarea normelor europene în ceea ce privește proiectarea spațiilor și protecția mediului.

Obiectul principal al lucrării este argumentarea necesității și stabilirea reglementărilor urbanistice necesare, pentru realizarea includerii terenului propus spre amenajare , având în vedere **avizul de oportunitate primit cu nr. 19 din 01.09.2022 emis de municipiul Baia Mare, județul Maramureș.**

Prin destinația solicitată și pentru asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei se propune realizarea unei subzone a locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.

Se vor stabili priorități, permisivități și restricții în ceea ce privește obiectivul propus: Elaborare P.U.Z. în vederea introducere teren în intravilan pentru construire locuințe .

3.2. Valorificarea cadrului natural

În vederea asigurării unei dezvoltări durabile a zonei studiate, se propun noi spații verzi amenajate și plantate, care să aibă rolul de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban. Aceste zone propuse, efectuându-se conform normelor europene de mediu.

Spațiile verzi sunt în cadrul parcelelor cu regim privat, care, în urma propunerii vor fi conditionate spre amenajare cu plantații, păstrându-se funcțiunea și vocația lor, amenajarea unor spații plantate cu rol de perdele de protecție pentru activitățile posibile poluante dar și ca delimitare naturală.

3.3. Modernizarea circulației

În conformitate cu tema de proiectare, se propune păstrarea accesului existent în zona studiată și anume accesul prin strada Bujorului din partea Sudică a parcelei studiate.

Spațiile de parcare vor fi amenajate exclusiv în incinta unității, numărul de locuri de parcare pentru autovehicule urmând a fi determinat conform prevederilor PUG ale municipiului Baia Mare.

Fiecare parcelă, conform planșei de reglementări urbanistice, este accesibilă printr-un drum public/privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P118/1998.**

Zonarea funcțională a teritoriului studiat, asigură corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzătoare funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei propuse.

Pentru asigurarea accesului în zona studiată și propusă pentru zonificare și construire sunt necesare lucrări de reabilitare, extindere și modernizare a drumurilor existente, care vor fi racordate la căile de circulație din zona și de reconfigurare a acestora.

3.4 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici.

Zonificarea funcțională propusă este în corelare cu studiile aprobate în zona și cu Planul Urbanistic General.

Conform P.U.G. aflat în vigoare, zona studiată cuprinde teren parțial extrasvilan și parțial intravilan 1511 mp și se află în zona G2 - subzona cimitirelor, conform reglementărilor documentației de urbanism nr. 12.2.217/1996-1999, faza **PUG, aprobată prin HCL al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999.**

Destinația reală, din teren a zonei vizate și studiate este în realitate o zonă arabilă, slab utilizată.

Terenul în discuție este situat într-o zonă cu o densitate slabă construită, cu o circulație auto și pietonală de nivel redus, cu un bun potențial de dezvoltare și mobilare care prin P.U.Z.-ul propus și aprobat ar conduce la definitivarea și clarificarea caracterului, din punct de vedere urbanistic a zonei respective.

Vecinătățile corespund în majoritatea lor cu terenuri private și de utilitate publică.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

- POT existent = 0,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT existent = 0,00

Conform P.U.Z. propus UTR: L 2- subzona locuintelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- POT propus = 35%

-C.U.T. propus = 0,90 .ADC/mp.teren ;

Din punct de vedere al PUZ-ului propus, în zona respectivă este propus includerea în zona L 2- subzona locuintelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.

În vecinătatea zonei studiate sunt dotări de echipamente edilitare complete, iar prin propunerea de elaborare a documentației PUZ se va impune racordarea tuturor construcțiilor la rețelele edilitare.

Spațiile libere și vizibile din stradă vor fi tratate ca spații verzi.

BILANȚ TERITORIAL:				
SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafață mp	%	suprafață mp	%
Suprafață totală a zonei studiate stabilită prin Aviz de Oportunitate nr. 19 din 01.09.2022				
Bilanț teritorial 1				
Suprafața zonei studiate ca plan director stabilită prin Aviz de Oportunitate nr. 19 din 01.09.2022				
Străzi acces- circulații auto și pietonale				
Suprafață parcele				
TOTAL 1:				
Suprafață necesară a fi cedată pentru realizarea de circulații auto și pietonale optime				
Bilanț teritorial 2				
Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. stabilită prin Aviz de Oportunitate nr. 19 din 01.09.2022				
Suprafață parcele propuse pentru construire				
Suprafață parcele construite				
TOTAL 2:				
Suprafață cedată pentru circulații auto și pietonale				
Construcții - Suprafață construită la sol				
Zone de agrement				

Zona propusă spre introducere în UTR nu prezintă construcții existente.

Stabilirea unităților teritoriale se realizează în corelare cu Planul Urbanistic General în vigoare.

Pe terenul rămas neconstruit se vor realiza: spațiu verde, circulații auto, circulații pietonale (alei), parcare, zone sportive.

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă, se va realiza conform planului de situație.

3.4.1 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

U.T.R. PROPUS: UTR: subzona locuintelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiții de constructibilitate obisnuite, avand inaltimea maxima P+1

POT maxim propus = 35 %

CUT maxim propus= 0,90 ADC/mp teren

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUS:

RH maxim = P+2;

L2 - înălțime maximă admisibilă la cornise - 7.0 metri (P+1).

ALINIAMENT PROPUS:

Parcela se consideră constructibilă dacă are suprafața minimă de 500 mp și front la stradă de minim 12,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerile de la frontul stradal :clădirile se vor retrage de la aliniament minim 5,0 m ;

Retragerile clădirilor de la limitele laterale : clădirile se vor retrage față de limitele laterale minim 3,0 m ;

Retragerile clădirilor de la limitele posterioare : clădirile se vor retrage față de limitele posterioare minim 5,0 m ;

SUPRAFAȚA TOTALĂ A ZONEI STUDIATE : 12.508,00 mp

SUPRAFAȚA TOTALĂ A ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE : 12.508,00 mp

Regim de înălțime existent: 0

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică, apă potabilă și gaze naturale la care se vor racorda noii consumatori, fiind necesară redimensionarea și extinderea rețelelor existente în noua zonă parcelată.

Pentru realizarea obiectivelor se propune extinderea rețelelor edilitare din zonă, după cum urmează:

Alimentarea cu apa

Sursa de bază pentru alimentarea cu apă potabilă a municipiului Baia Mare, o constituie regia publică existentă ce se va prelungi în cadrul incintei studiate.

Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice pentru servicii și alimentație publică specifică, igienizare și pentru intervenție în caz de incendiu.

Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei și a Avizului Tehnic de Racordare.

Canalizarea menajeră

Apele menajere rezultate, vor fi colectate de către instalația de canalizare interioară a obiectivului și vor fi deversate în rețeaua de canalizare exterioară, a municipiului Baia Mare, instalație existentă în zona studiată.

Canalizarea pluvială

De pe acoperișul clădirilor din incinta obiectivului, prin intermediul jgheaburilor și burlanelor, apele pluviale vor fi colectate de rigole deschise, apoi apele pluviale convențional curate vor fi deversate în canalizarea pluvială exterioară, a municipiului Baia Mare.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordarea și extinderea rețelei conform Avizului Tehnic de Racordare emis de proprietarul rețelei.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua existentă prin racord/ bransament la rețeaua edilitară aparținând distribuitorului zonal, existent în zonă, va fi astfel dimensionată încât să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei în baza Avizului Tehnic de Racordare.

Alimentarea cu căldură se va asigura prin centrale proprii, combustibilul folosit fiind gazul metan, alte surse regenerabile: pompe de căldură, energie geotermală.

Telefonie - folosirea rețelelor mobile și a telecomunicațiilor prin fibră optică, se va realiza extinderea rețelei.

Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran, printr-un canal tehnic sau separat prin zona tehnică.

3.6. Protecția mediului

Prin specificul investiției propuse - CONSTRUIRE LOCUINȚE, nu se produc poluanți pentru ape și mediul ambiant, decât în limitele admise de normele în vigoare.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Gospodărirea deșeurilor:

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

- gospodărirea deșeurilor menajere se vor colecta în pubele de gunoi proprii închise, sortate pe fracții, care vor fi evacuate de firma de salubritate, periodic, la rampa de gunoi;

Sunt ambalajele goale aferente materialelor utilizate. Se colectează în pubele și se ridică de operatorul de salubritate cu care beneficiarul deține contract.

Se colectează în pubele și se ridică de operatorul de salubritate cu care va exista contract încheiat. Ambalajele goale aferente materialelor consumate, sunt colectate și se ridică de operatorul de salubritate.

Deșeurile menajere generate pe amplasament vor fi ridicate periodic de către o societate de profil, ca parte a contractului încheiat între beneficiar și societatea de profil pentru ridicarea deșeurilor de pe raza amplasamentului.

Ambalajele goale aferente materialelor consumate, sunt colectate și se ridică de operatorul de salubritate. Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Impactul asupra vegetației și faunei :

Activitățile generate de funcțiunile propuse nu vor avea impact negativ asupra florei și faunei terestre. Prin realizarea de construcții cu funcțiuni de locuințe nu se vor produce factori poluanți pentru vietăți și vegetație.

Investiția propusă va fi în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

3.7. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică necesare bunei funcționări sunt:

- rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare menajeră și pluvială;
- rețele de alimentare cu energie electrică și rețele de alimentare cu gaze naturale;

Amenajarea și modernizarea infrastructurii, a circulațiilor auto și pietonale.

Mod de integrare în zonă - Zonificarea funcțională propusă este în corelare cu Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare, în vigoare, aprobat prin HCL nr.349/1999.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin Planul Urbanistic Zonal propus se dorește introducerea parcelei propuse spre reglementare în **L 2- subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit**, necesar a se regăsi în zonă, pentru a se putea realiza o dezvoltare unitară în condiții bine definite, corelate cu Planul Urbanistic General și PUZ-ul în curs de aprobare Dealul Groșilor.

Prezentul studiu deschide calea dezvoltării controlate a zonei, în prezent și în viitor, realizarea unui cadru propice de dezvoltarea cartierelor rezidențiale, de creștere calitativă a zonei cu caracter de locuințe, și a funcțiunilor de dotări/ servicii aferente.

Categoriile principale de intervenție propuse sunt posibile, necesare și susțin materializarea programului de dezvoltare al municipiului, precum și necesitatea de subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit care se propune a se realiza în zona studiată.

Prevederile prezentei documentații sunt necesare și benefice pentru localnicii din zonă și nu numai, constituie o sursă de venit la bugetul local și contribuie la ridicarea calității zonei studiate. Precum și delimitarea unei subzone specifice - **subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit**

5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperării între investitori, administrația publică locală, deținătorii de utilități și alți participanți de factură privată, în vederea cuprinderii lucrărilor necesare în programul lor de dezvoltare.

Investiția dorită se va desfășura într-o singură etapă.

În această etapă se va realiza Planul Urbanistic Zonal cu documentația aferentă, cu introducerea în intravilan a bucății care este în prezent în extravilanul localității și definitivarea U.T.R.-ului **L 2- subzona locuintelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.**

Prin realizarea obiectivului propus, va crește valoarea și calitatea zonei, atât prin funcționalitate cât și prin organizarea funcțională a parcelei, cu spații pentru **pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.** Prin urmare se propune realizarea următoarelor:

ELABORARE P.U.Z. pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE

În municipiul BAIA MARE, NR CAD 129205, jud. MARAMUREȘ

Întocmit:

Șef proiect

Baia-Mare,
Noiembrie 2022

Volumul II**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Obiectivul: **ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE**

Adresa ob.: Str. Sebeșului, nr. 42, municipiul Baia Mare, jud. MARAMURES

1. Dispoziții generale

- 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, de spații verzi și împrejurimi

3. Zonificare funcțională și reglementări specifice

- 3.1 Unități și subunități funcționale

4. Dispoziții finale**A.1. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM: A.1.1.
GENERALITATI, DISPOZIȚII GENERALE CARACTERUL ZONEI****A.1.2. SECȚIUNEA I :****I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- I.I. ARTICOLUL 1 : UTILIZĂRI ADMISE
- I.II. ARTICOLUL 2 : UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- I.III. ARTICOLUL 3 : UTILIZĂRI INTERZISE

A.1.3. SECȚIUNEA II:**II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

- II.I. ARTICOLUL 4 : CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
- II.II. ARTICOLUL 5 : AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

II.III. ARTICOLUL 6 : AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE PARCELELOR

II.IV. ARTICOLUL 7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI
PARCELĂ

II.V. ARTICOLUL 8 : CIRCULAȚII ȘI ACCESE

II.VI. ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

II.VII. ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

II.VIII. ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

II.IX. ARTICOLUL 12 : CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

II.X. ARTICOLUL 13 : SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

II.XI. ARTICOLUL 14 : ÎMPREJMUIRI

A.1.4. SECȚIUNEA III:

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

III.I. ARTICOLUL 15 : PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

III. II. ARTICOLUL 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Volumul II**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL –****„ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUIŢE”**

Str. Sebeşului, nr. 42, municipiul Baia Mare, jud. MARAMURES

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesa de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

1. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:**1.1. GENERALITĂȚI, DISPOZIȚII GENERALE, CARACTERUL ZONEI****1.1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a infrastructurii, echipamentelor edilitare, amenajărilor și construcțiilor din zona studiată.

În prezentul Regulament local de urbanism se vor detalia probleme ce privesc în mod direct zona studiată, construcții și funcțiuni cu problematica lor: regim de înălțime, alinieri, rețele tehnico-edilitare, împrejurimi, zone de risc, etc.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

1.1.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal are la baza legislația specifică în domeniul urbanismului:

- Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,

- HGR nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 1998, 19 ianuarie,
- Legea nr.18/1991 republicata, cu modificările ulterioare,
- Legea nr.1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr.19/1992 și ale Legii nr.169/1997,
- Legea nr.114/1996–legea locuinței;
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național–Secțiunea a I –Cai de comunicație,
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național–Secțiunea a V –a –Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea administrației publice locale (nr.69/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994);
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995)
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997);
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr.213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- HGR nr.63/1994; HGR nr.163/1997; HGR nr.568/1998, OUG 60/2001 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes national si european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr.94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- GHID privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ :GM-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

1.1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aprobă și intra în vigoare odată cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărâre de Consiliul Local, în baza documentației înaintate spre aprobare alături de avizul de oportunitate primit cu nr. 35208/ 19 / 01.09.2022 .

În urma aprobării, autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile documentației, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viața și dezvoltarea echilibrată a zonei.

1.1.4 Documentația pentru care se elaborează Regulamentul Local de Urbanism

Se referă și are aplicativitate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal, prin care se urmărește extinderea zonelor cu caracter rezidențial, aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Se va ține cont de prezentul regulament la toate acordurile, certificatele de urbanism, autorizațiile de construire/desființare, realizare de rețele edilitare și căi de comunicații, care se vor realiza de la data intrării în vigoare.

1.1.5. Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe teritoriul cuprins în limitele zonei studiate.
- R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificarilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru construcțiile de tip rezidențial, și a zonelor de dotări/servicii aferente.
- Prevederile prezentei documentații stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul sau ori în parte, pâna la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

- La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
- Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal din zona studiată pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

a. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.
- Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.
 - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată) precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi, se va face evaluarea investițiilor din punct de vedere al mediului.

b. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

- Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea în construcții.
- Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiune de locuințe sau dotări/servicii se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație.
Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.
- Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de servitute și de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților conform avizelor ce se vor obține.

c. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**c.1. - Amplasarea fata de aliniament**

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.
- Toate construcțiile se vor amplasa cu retragere, în aliniamentul propus prin documentația, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii.
- Fronturile stradale vor fi discontinue, cu respectarea aliniamentului.
- Aliniament retragere 5 metri.

c.2. - Amplasarea clădirilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- Poziționarea clădirilor se va face, astfel încât prin proiectul tehnic să fie asigurate condițiile necesare pentru funcționarea în bune condiții a funcțiunii de locuire.

c.3 - Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei

- Distanța minimă de la o clădire până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale este 2,00 metri.
- Distanța minimă de la o clădire până la limita posterioară va fi de minimum 4,00 metri.
- Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării normelor sanatației, de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

2.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P118/1998**.

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Racordarea circulațiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

Intrarea pe amplasament se va realiza prin intermediul unui acces carosabil și pietonal, direct din spațiul public.

Profilele străzilor încorporează și trotuare pentru circulația pietonilor, cu lățimea minimă de minimum 0.80 metri.

2.2. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, conform prevederilor din Regulamentul General de Urbanism.

a. Realizarea și racordarea la rețelele tehnico edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- Construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. prin bransamente de racord echipate cu sisteme de contorizare a consumatorilor din incintă.

Pentru realizarea obiectivelor se impune, după cum urmează:

b. Alimentarea cu apă :

- Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice de locuire, igienizare și pentru intervenție în caz de incendiu.



- Racordarea la rețeaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

c. Alimentarea cu gaze naturale :

- Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua existentă în proximitatea parcelei, prin racord /branșament la rețeaua edilitară aparținând operatorului din zonă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Alimentarea cu energie electrica :

- Se va face printr-un racord la rețeaua existentă în zonă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz .

2.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.L.U.
- Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.
- Regimul de înălțime maxim admis : $UTR- L2 = P+2$
- Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500,00 mp

2.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, de spații verzi și împrejurimi.

A. PARCAJE :

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea normativelor în vigoare.

Fiecare incintă va dispune de 1 clădire rezidențială sau o unitate locativă, iar în limita posibilităților se vor asigura mai multe locuri de parcaje amenajate în incintă.

Parcările supraterane: se vor amplasa în incinte, adiacent clădirii principale, iar căile de acces se vor amplasa perpendicular pe străzile de acces.

Se pot prevedea parcări auto în demisolul sau subsolul clădirilor.



B. SPAȚII VERZI :

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

Zone verzi și de protecție, vor fi asigurate de spațiile neocupate de construcții.

Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața totală a fiecărei parcele. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 100,00 mp de suprafață liberă pe parcelă.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor de circulație publice.

C. ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile se vor realiza conform cu împrejmuirile din zonele rezidențiale.

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTĂRI SPECIFICE**3.1. Unități și subunități funcționale****3.1.1 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren, străzi și limite cadastrale - limite de proprietate.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministrului Sănătății. Zona studiată a fost inclusă într-o unitate teritorială de referință cu funcțiunea dominantă de Locuire, pentru care se aplică regulile prezentului Regulament.

Zonarea funcțională s-a stabilit conform cerințelor și este reprezentată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ZONIFICARE din cadrul documentației P.U.Z.

Stabilirea unității teritoriale s-a făcut în corelare cu Planul Urbanistic General în vigoare și de asemenea în corelare cu studiile aprobate din zona și astfel se prezintă următoarele :

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

- indicii urbanistici maxim admisi :

Procentul de ocupare a terenului: POT maxim 35%;

Coeficientul de utilizare a terenului:

L2 - CUT maxim pentru înălțimi P = 0.9 mp.ADC/mp.teren

FUNȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI - LOCUIRE cu dotările aferente zonei de locuit individuale și colective.

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

- spații verzi, plantații de protecție;
- circulații auto și pietonale;
- echipamente tehnico - edilitare.

3.1.2. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE

Reglementările specifice pentru zona funcțională se subordonează prevederilor din Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Baia Mare.

Conform regulamentului general de urbanism se prezintă următoarele :

GENERALITĂȚI:

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

Prin urmare, zona studiată este amplasată parțial în extravilan și parțial intravilan.

Destinația reală, din teren a zonei vizate și studiate este în realitate o zonă arabilă, iar funcțiunea viitoarelor construcții va fi cea de locuințe rezidențiale.

4. DISPOZIȚII FINALE - Utilizarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință din prezenta documentație, iar termenii conținuți, sunt explicați în Legea nr. 453/2002, Hotărârea de Guvern nr.525/1996, și în prezenta documentație tehnică scrisă și desenată.

Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui de către Consiliul Județean jud. Maramureș.

Construirea în Unitatea Teritorială de Referință conținută în prezentul Plan Urbanistic Zonal este posibilă numai în conformitate cu condiționările din prezentul Regulament.

Prezentul plan urbanistic zonal a fost întocmit în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, reglementare tehnică indicativ : GM - 010 - 2000 aprobat prin ordinul ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului NR. 176/N/2000.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Construcții de locuințe unifamiliale, familiale și colective mici, în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit.

Construcții de locuințe unifamiliale și familiale și colective medii, în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**L 2 - locuinte individuale in regim de construire izolat și cuplat cu P+1, P +2****FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :**

- spatii verzi, plantații de protecție;
- circulații auto și pietonale;
- echipamente tehnico - edilitare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- L 2 - se interzic următoarele utilizări: - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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;
 - DEPOZITARI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;
 - 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 natura 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.

1.3. SECȚIUNEA II:**II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

L2 - parcela se considera construibilă dacă are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 2 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri.

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

L 2 - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage fata 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 cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L 2 - retragerea fata de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

L 2- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

L 2 - 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE TERENULUI

L 2 - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornisei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m.).

L2 - înălțime maximă admisibilă la cornise 10.0 metri (P + 2)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

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

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L 2 - 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;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - în zonele de versanti se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

L 2 - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III:**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- **L 2 - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2 ;**
- **indicii urbanistici maxim admiși :**
- **POTmax =35%;**
- **CUTmax =0.9 mp ADC/mp teren.**

Întocmit,



Baia-Mare,

Noiembrie 2022

Șef proiect,



ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE

Adresa ob.: Nr. CAD 129 205,
MUN. BAIJA-MARE, jud. MARAMUREȘ

PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT SC. 1:1000

SUPRAFATA TOTALA A PARCELI STUDIASTE: 12.508 mp

Conform PUG zona studiata se afla atat in intravilanul
localitatii cat si in extravilanul localitatii, mai exact:

- 1.511 mp in intravilanul localitatii
- 10.997 mp in extravilanul localitatii

LEGENDA

- Gard beton
- Gard plasa de sarma
- Gard lemn
- Drum
- Constructie
- Limita nr. cad.
- Limita nr. cad. studiat
- Teren studiat
- Sant pamant
- Stalp beton
- Acces
- Camin canalizare
- Punct de cota
- Numar postal
- Limita UAT
- Limita intravilan/extravilan

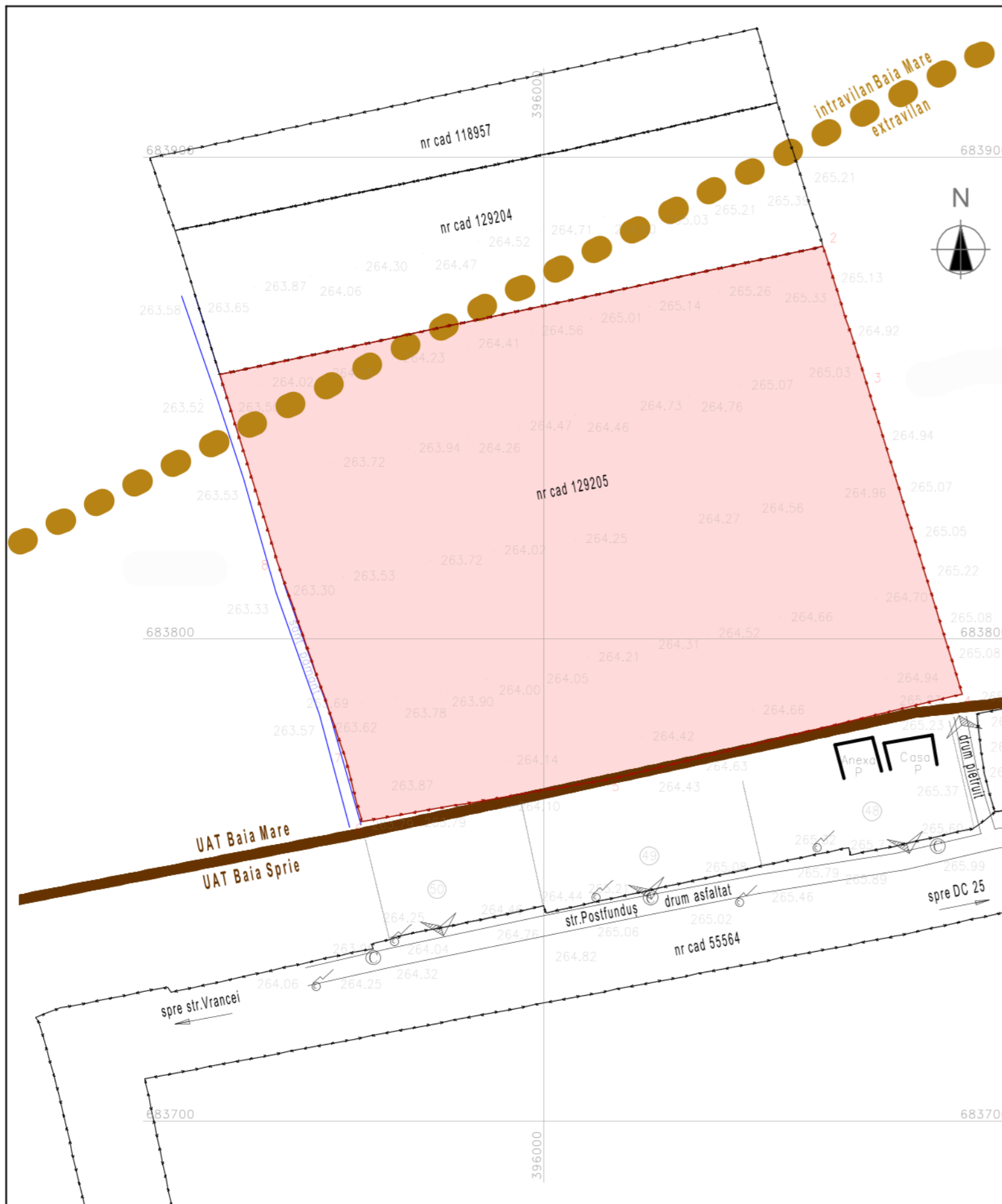


Aria construita existenta = 0,00 mp
Aria desfasurata existenta 0,00 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00
Regim de inaltime existent: -

În conformitate cu Legea 50/1991, Ordin 839/2009, art. 79a, executantul lucrării are obligația de a sesiza investitorul cu privire la neconformitățile și/sau neconcordanțele constatate în proiect înainte de începerea lucrării, în vederea soluționării acestora de către proiectant.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al GRUP CONSTRUCTII și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

PROIECTANT GENERAL		S.C. PROIECTARE GRUP CONSTRUCTII S.R.L. CUI 43204268 Urmeniș nr. 175, jud. Maramureș www.grupconstructii.ro		Proiect nr. 272/2021	Proiect: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PT. LOCUINTE Nr. CAD 129 205, mun. Baia Mare, jud. Maramureș	Proiect nr. 270/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE		S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. J24/71/2015; C.U.I. 34005363; Baia Mare, Piața Libertății, nr. 12, jud. Maramureș tel. 0748565931			Beneficiar: mun. Baia Mare, jud. Maramures	Faza PUZ
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:1000			
Șef proiect						
Proiectat urb.	arh		Data:			
Desenat	d					
Verificare int.	ing					
					PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	Planșa nr. A.03



ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PT. LOCUINȚE

Adresa ob.: Nr. CAD 129 205,
MUN. BAIJA-MARE, jud. MARAMURES

PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ
SC. 1:1000

LEGENDA

- Gard beton
- Gard plasa de sarma
- Gard lemn
- Drum
- Construcție
- Limita nr. cad.
- Limita nr. cad. studiat
- Teren studiat
- Sant pamant
- Stalp beton
- Acces parcela
- Camin canalizare
- Punct de cota
- Numar postal
- Limita UAT
- Limita intravilan/extravilan
- Limita parcelă propusă
- Zonă construibilă
- Parcelă propusă
- Drum privat propus de acces la parcele
- Drum public propus

DATE DESPRE TEREN

SUPRAFAȚA TOTALĂ A PARCELEI STUDIATE: 12508 mp
Conform PUG zona studiată se afla atât în intravilanul localității cât și în extravilanul localității, mai exact:
- 1511 mp în intravilanul localității
- 10997 mp în extravilanul localității

PROPUNERE REGLEMENTARE

PARCELARE ÎN TERENURI CU SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎNȚRE 564,46 MP ȘI 707,51 MP.
ACCESUL PE TEREN SE VA FACE PRINȚR-O STRADĂ DE ACCES EXISTENTĂ DE PE STRADA BUJORULUI.
ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR LA 5 m FAȚĂ DE STRADA PROPUȘĂ.
RETARGEREA LATERALĂ ȘI POSTERIOARĂ DE 3 m.
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM 35%.
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T. MAXIM 0,9.
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2.
ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ MAXIM 10 m DE LA COTA TERENULUI AMENAJAT.



În conformitate cu Legea 50/1991, Ordin 839/2009, art. 79a, executantul lucrării are obligația de a sesiza investitorul cu privire la neconformitățile și/sau neconcordanțele constatate în proiect înainte de începerea lucrării, în vederea soluționării acestora de către proiectant.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al GRUP CONȘTRUCȚII și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONĂ CONSTRUITĂ TOTALĂ	0	0	4377,8	35
ZONĂ VERDE TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	12508	100	5061,02	40,46
CIRCULAȚII AUTO PIETONALE	0	0	1970,26	15,75
TOTAL SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ	12508	100	12508	100
P.O.T.				
C.U.T.				

PROIECTANT GENERAL GRUP CONȘTRUCȚII S.C. PROIECTARE GRUP CONȘTRUCȚII S.R.L. CUI 43204268 Urmeși nr. 175, jud. Maramureș www.grupconstrucții.ro	Proiect nr. 272/2021	Proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PT. LOCUINȚE Nr. CAD 129 205, mun. Baia Mare, jud. Maramureș	Proiect nr. 270/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARCHIPLANBUILD S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. J24/71/2015; C.U.I. 34005363; Baia Mare, Piața Libertății, nr. 12, jud. Maramureș tel. 0748565931	Beneficiar:	Faza PUZ	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂȚURA	Scara: 1:1000, 1:506,174
Sef proiect	Proiectat urb.	Desenat	Data:
Verificare int.	PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ		Planșa nr. A.04

**ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE
TEREN ÎN INTRAVILAN PT. LOCUINȚE**

Adresa ob.: Nr. CAD 129 205,
MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMUREȘ

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
SC. 1:1000

LEGENDA

- Gard beton
- Gard plasa de sarma
- Gard lemn
- Drum
- Construcție
- Limita nr. cad.
- Limita nr. cad. studiat
- Teren studiat
- Sant pamant
- Stalp beton
- Acces parcela
- Camin canalizare
- Punct de cota
- Numar postal
- Limita UAT
- Limita intravilan/extravilan
- Limita parcelă propusă
- Zonă constructibilă
- Parcelă propusă
- Drum privat propus de acces la parcele
- Drum public propus
- Acces auto / pietonal
- Restricție de construire față de drumul propus

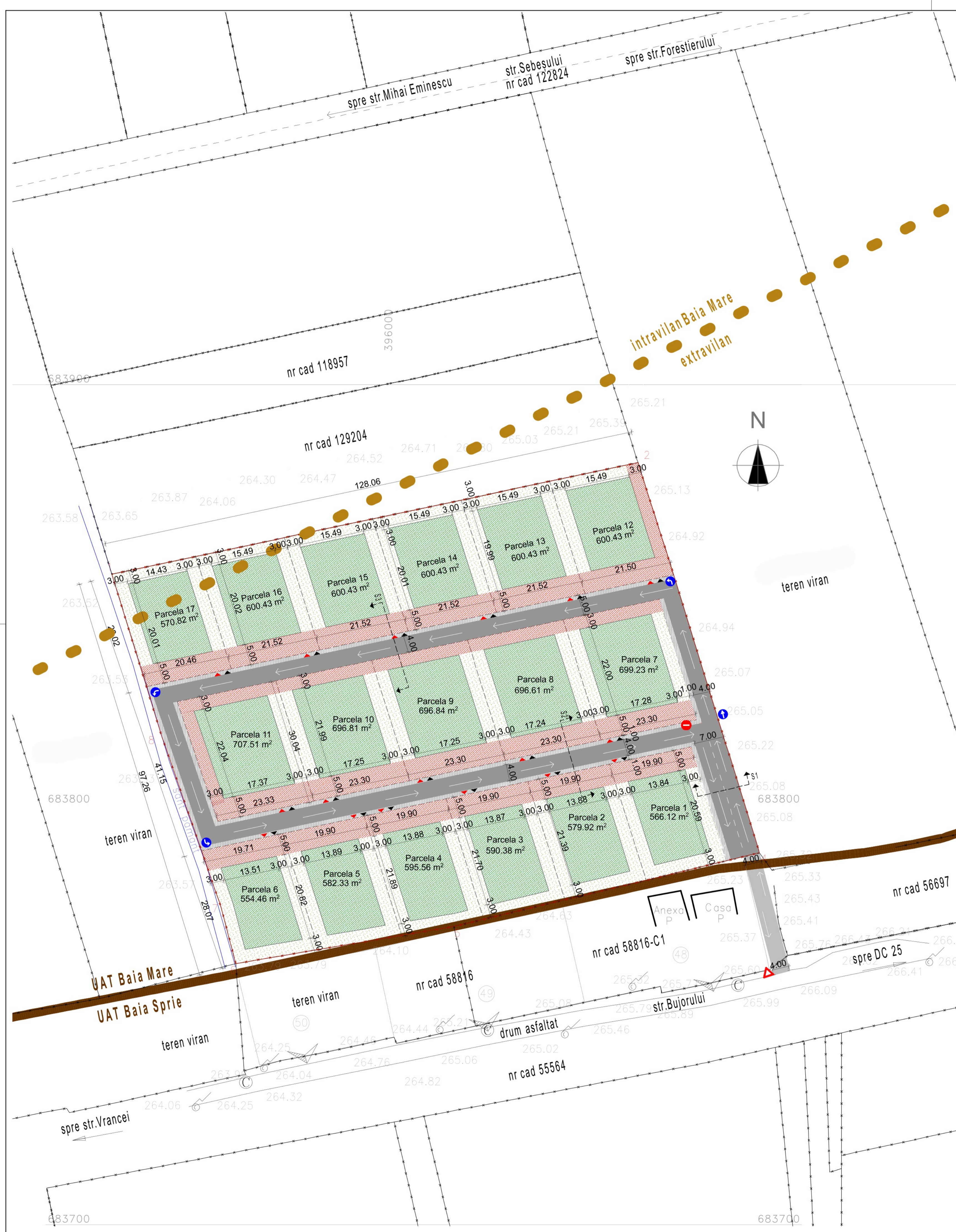
DATE DESPRE TEREN

SUPRAFAȚA TOTALĂ A PARCELEI STUDIATE: 12508 mp
Conform PUG zona studiată se afla atât în intravilanul localității cât și în extravilanul localității, mai exact:
- 1511 mp în intravilanul localității
- 10997 mp în extravilanul localității

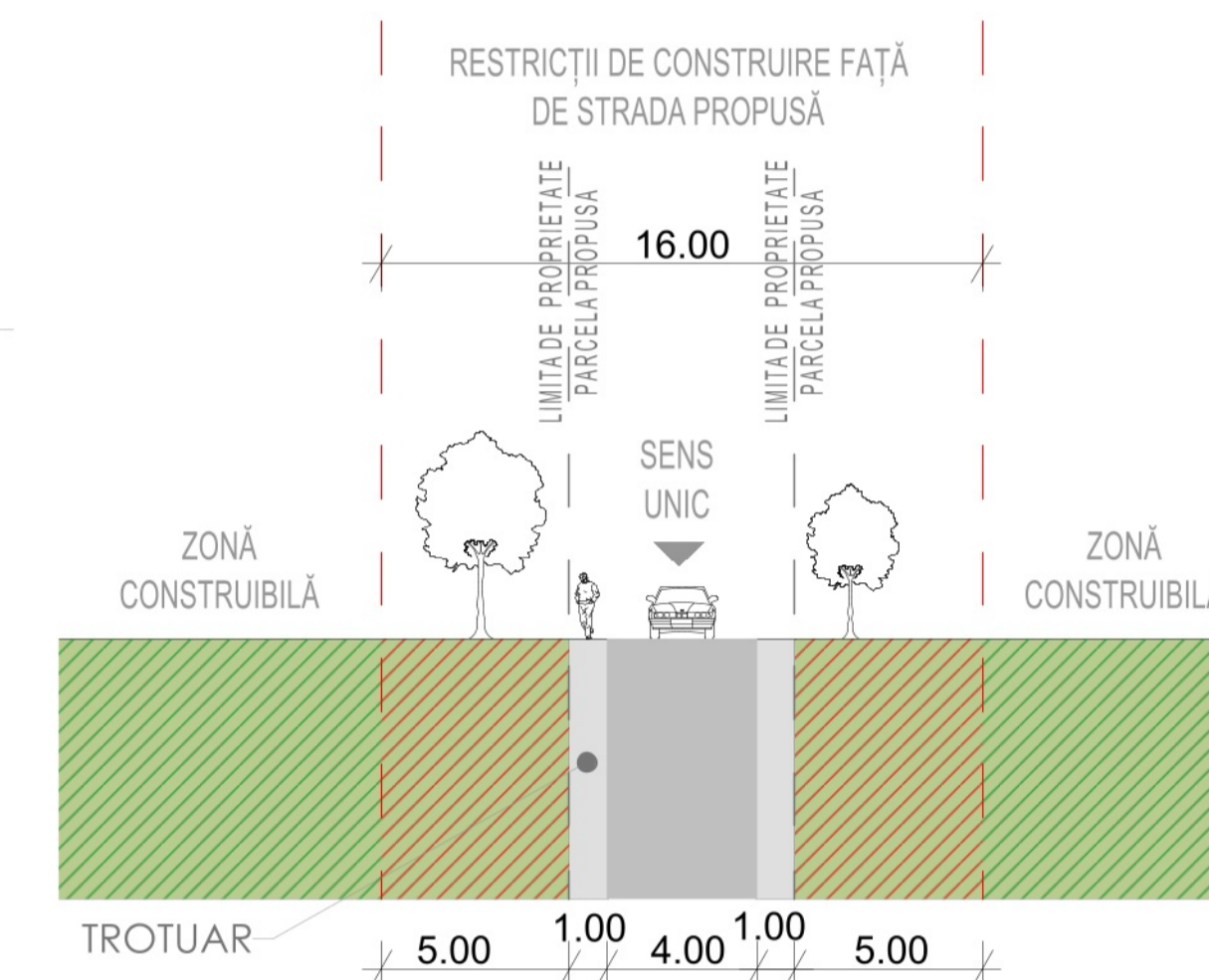
PROPUNERE REGLEMENTARE

PARCELELE ÎN TERENURI CU SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎNTE 564.46 MP ȘI 707.51 MP.
ACCESUL PE TEREN SE VA FACE PRINTR-O STRADĂ DE ACCES EXISTENTĂ DE PE STRADA BUJORULUI.
ALINIEREA CONSTRUCȚIILOR LA 5 m FAȚĂ DE STRADA PROPUȘĂ.
RETĂRGEREA LATERALĂ ȘI POSTERIOARĂ DE 3 m.
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM 35%.
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T. MAXIM 0.9.
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2.
ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ MAXIM 10 m DE LA COTA TERENULUI AMENAJAT.

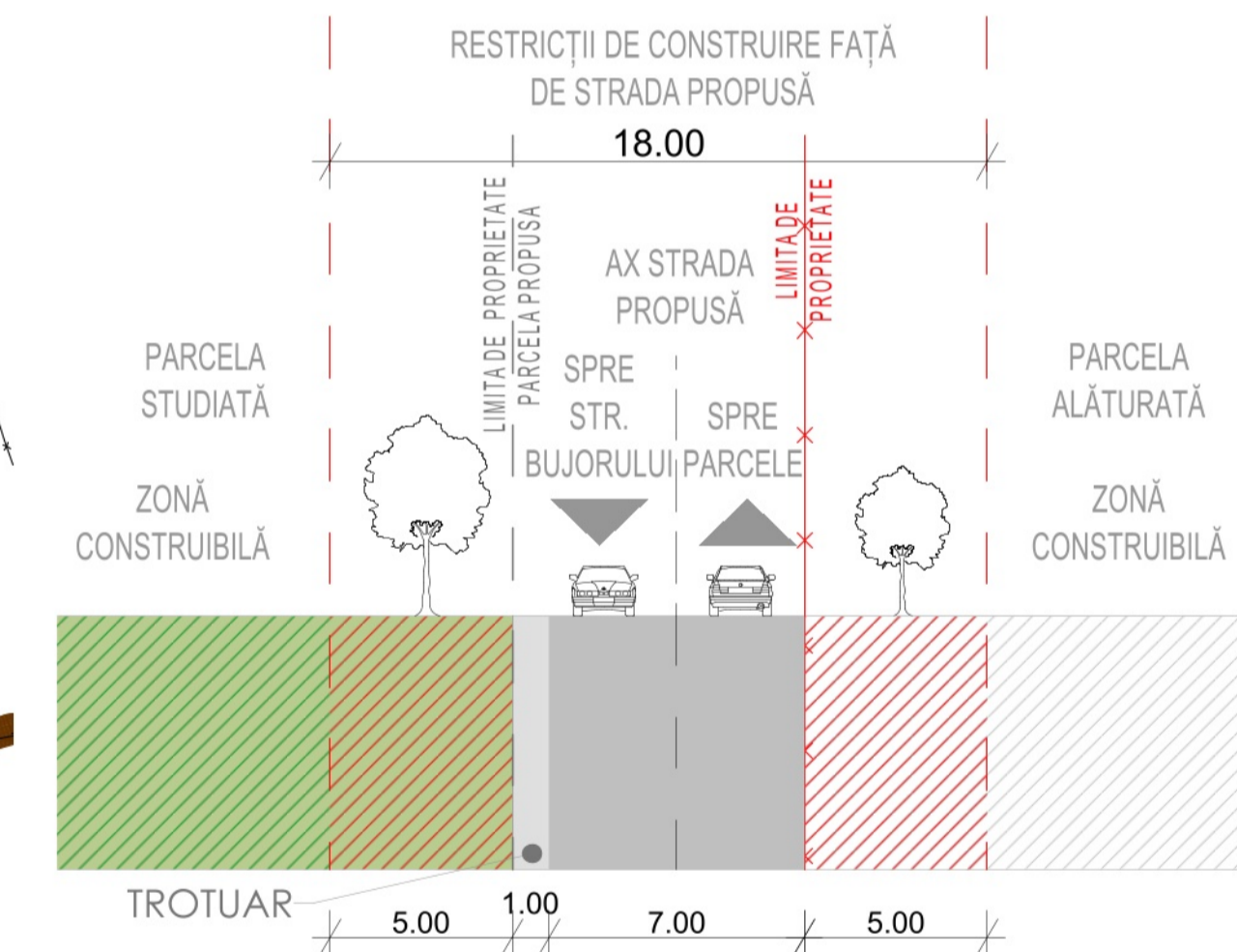
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONA CONSTRUITĂ TOTALĂ	0	0	4377,8	35
ZONĂ VERDE TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	12508	100	5061,02	40,46
CIRCULAȚII AUTO PIETONALE	0	0	1970,26	15,75
TOTAL SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ	12508	100	12508	100
P.O.T.				
C.U.T.				



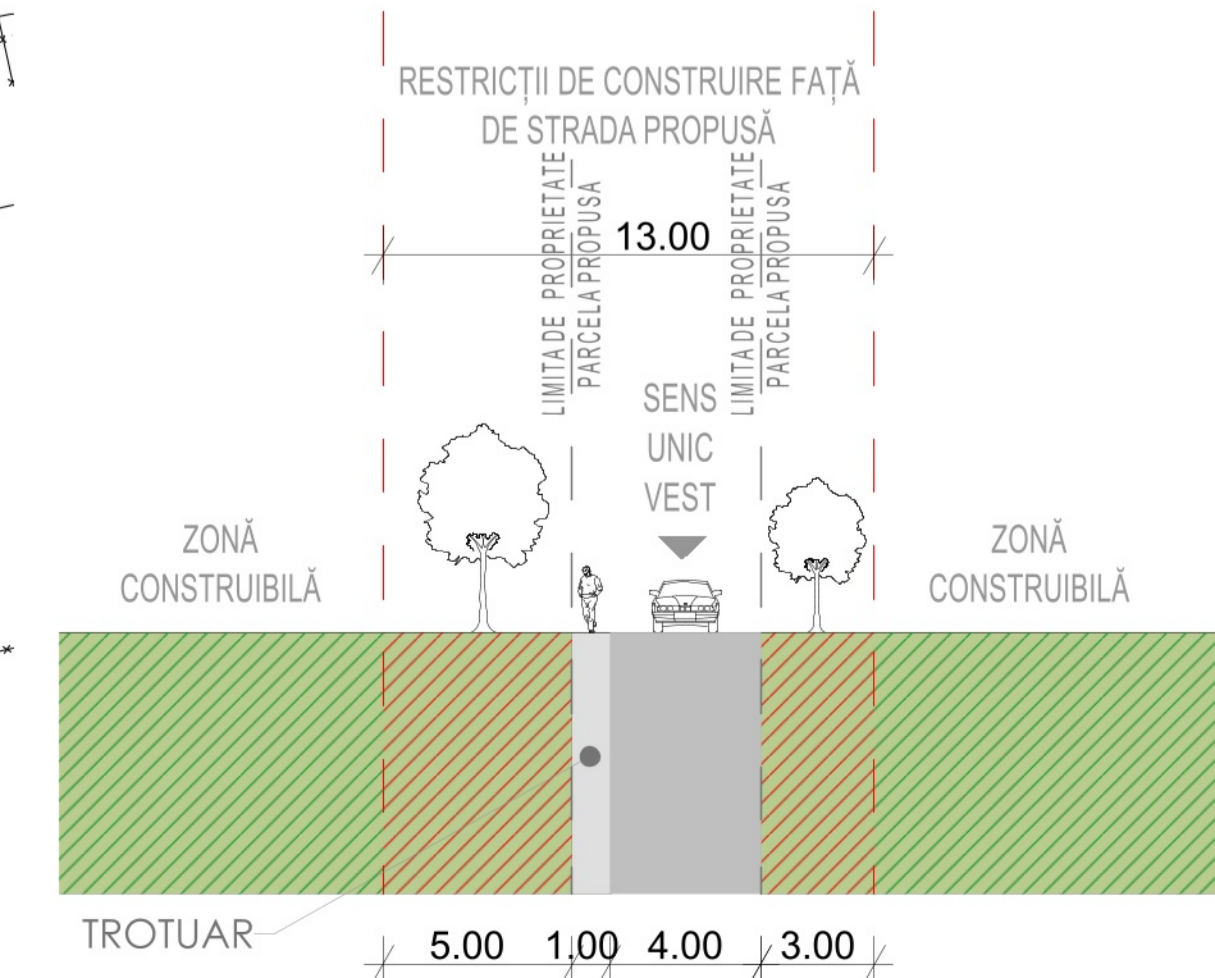
S2 PROFIL TRANSVERSAL
SCARA 1:200



S1 PROFIL TRANSVERSAL
SCARA 1:200



S3 PROFIL TRANSVERSAL
SCARA 1:200



În conformitate cu Legea 50/1991, Ordin 839/2009, art. 79a, executantul lucrării are obligația de a sesiza investitorul cu privire la neconformitățile și/sau neconcordanțele constatate în proiect înainte de începerea lucrării, în vederea soluționării acestora de către proiectant.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al GRUP CONSTRUCȚII și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

PROIECTANT GENERAL GRUP CONSTRUCȚII S.C. PROIECTARE GRUP CONSTRUCȚII S.R.L. CUI 43204268 Urmeni nr. 175, jud. Maramureș www.grupconstrucții.ro	Proiect nr. 272/2021	Proiect nr. 270/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARCHIPLANBUILD S.R.L. J24712015; C.U.I. 34005363 Baia Mare, Piața Libertății, nr. 12, jud. Maramureș tel. 0746665931	Beneficiar: str. FN, Baia Mare, jud. Maramureș	Faza PUZ
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
Sca: 1:500, 1:587.442		
Sel proiect		
Proiectat urb.		
Desenat		
Verificare int.		
		Data:
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE		Planșa nr. A.05

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PT. LOCUINȚE

Adresa ob.: Nr. CAD 129 205, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

PLAN SISTEMATIZARE - REȚELE EDILITARE SC. 1:1000

LEGENDA

- Gard beton
- Gard plasa de sarma
- Gard lemn
- Drum
- Constructie
- Limita nr. cad.
- Limita nr. cad. studiat
- Teren studiat
- Sant pamant
- Stalp beton
- Acces parcela
- Camin canalizare
- Punct de cota
- Numar postal
- Limita UAT
- Limita intravilan/extravilan
- Limita parcelă propusă
- Zonă construibilă
- Parcelă propusă
- Drum privat propus de acces la parcele
- Drum public propus

DATE DESPRE TEREN

SUPRAFAȚA TOTALĂ A PARCELEI STUDIATE: 12508 mp
 Conform PUG zona studiată se afla atât în intravilanul localității cât și în extravilanul localității, mai exact:
 - 1511 mp în intravilanul localității
 - 10997 mp în extravilanul localității

PROPUNERE REGLEMENTARE

PARCELARE ÎN TERENURI CU SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎNȚRE 564,46 MP ȘI 707,51 MP.
 ACCESUL PE TEREN SE VA FACE PRINTR-O STRADĂ DE ACCES EXISTENTĂ DE PE STRADA BUJORULUI.
 ALINIERIA CONȘTRUCȚIILOR LA 5 m FAȚĂ DE STRADA PROPUȘĂ.
 RETARGEREA LATERALĂ ȘI POSTERIOARĂ DE 3 m.
 PROCENTUL DE OCUPAREA TERENULUI MAXIM 35%.
 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T. MAXIM 0,9.
 REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2.
 ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ MAXIM 10 m DE LA COTA TERENULUI AMENAJAT.



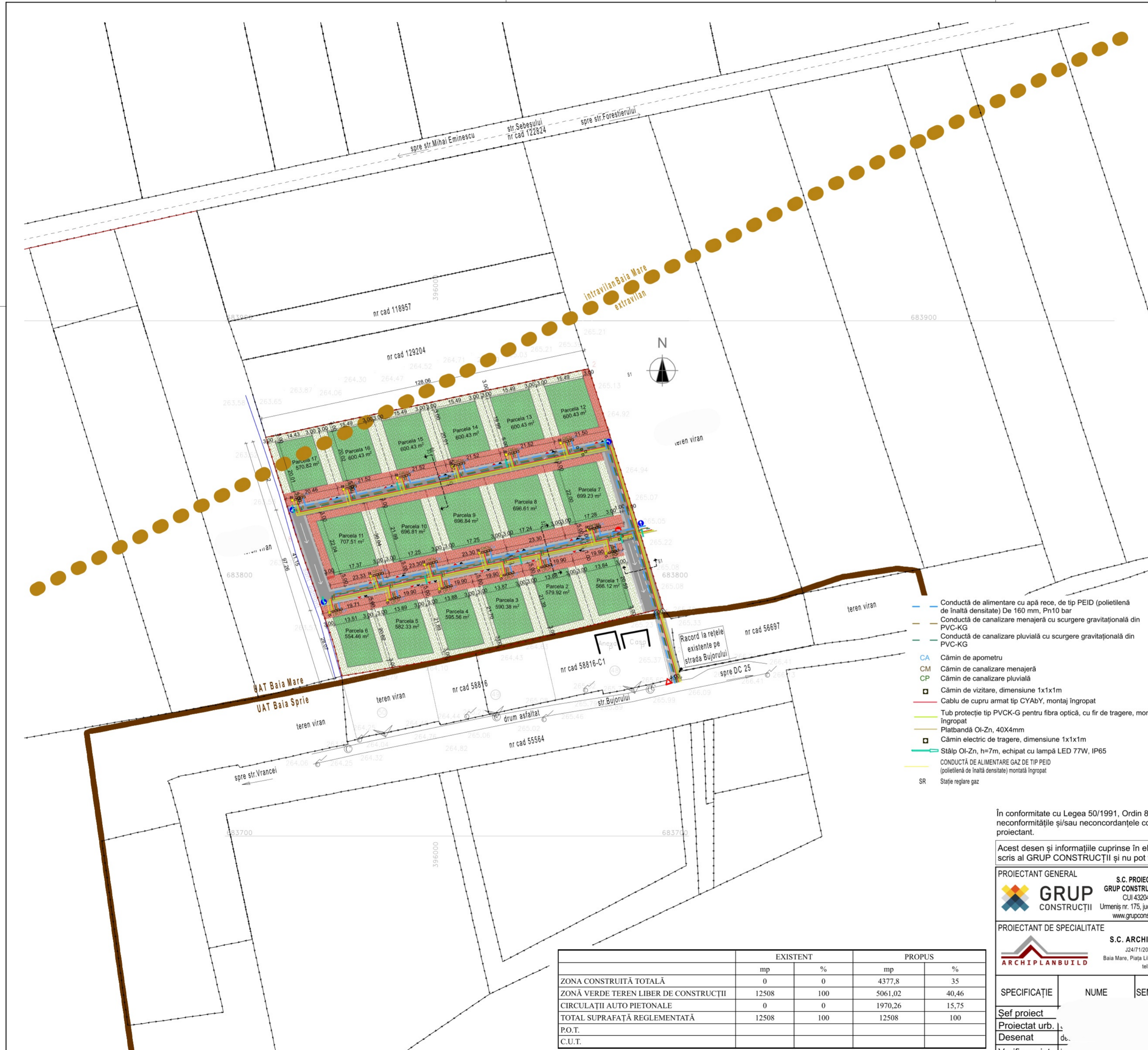
- Conductă de alimentare cu apă rece, de tip PEID (polietilenă de înaltă densitate) De 160 mm, Pn10 bar
- Conductă de canalizare menajeră cu scurgere gravitațională din PVC-KG
- Conductă de canalizare pluvială cu scurgere gravitațională din PVC-KG
- CA Cămin de apometru
- CM Cămin de canalizare menajeră
- CP Cămin de canalizare pluvială
- Cămin de vizitare, dimensiune 1x1x1m
- Cablu de cupru armat tip CYAbY, montaj îngropat
- Tub protecție tip PVCK-G pentru fibra optică, cu fir de tragere, montaj îngropat
- Platbandă OI-Zn, 40X4mm
- Cămin electric de tragere, dimensiune 1x1x1m
- Stâlp OI-Zn, h=7m, echipat cu lampă LED 77W, IP65
- CONDUCTĂ DE ALIMENTARE GAZ DE TIP PEID (polietilenă de înaltă densitate) montată îngropat
- SR Stație reglare gaz

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA CONSTRUITĂ TOTALĂ	0	0	4377,8	35
ZONĂ VERDE TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	12508	100	5061,02	40,46
CIRCULAȚII AUTO PIETONALE	0	0	1970,26	15,75
TOTAL SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ	12508	100	12508	100
P.O.T.				
C.U.T.				

În conformitate cu Legea 50/1991, Ordin 839/2009, art. 79a, executantul lucrării are obligația de a sesiza investitorul cu privire la neconformitățile și/sau neconcordanțele constatate în proiect înainte de începerea lucrării, în vederea soluționării acestora de către proiectant.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al GRUP CONSTRUCȚII și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

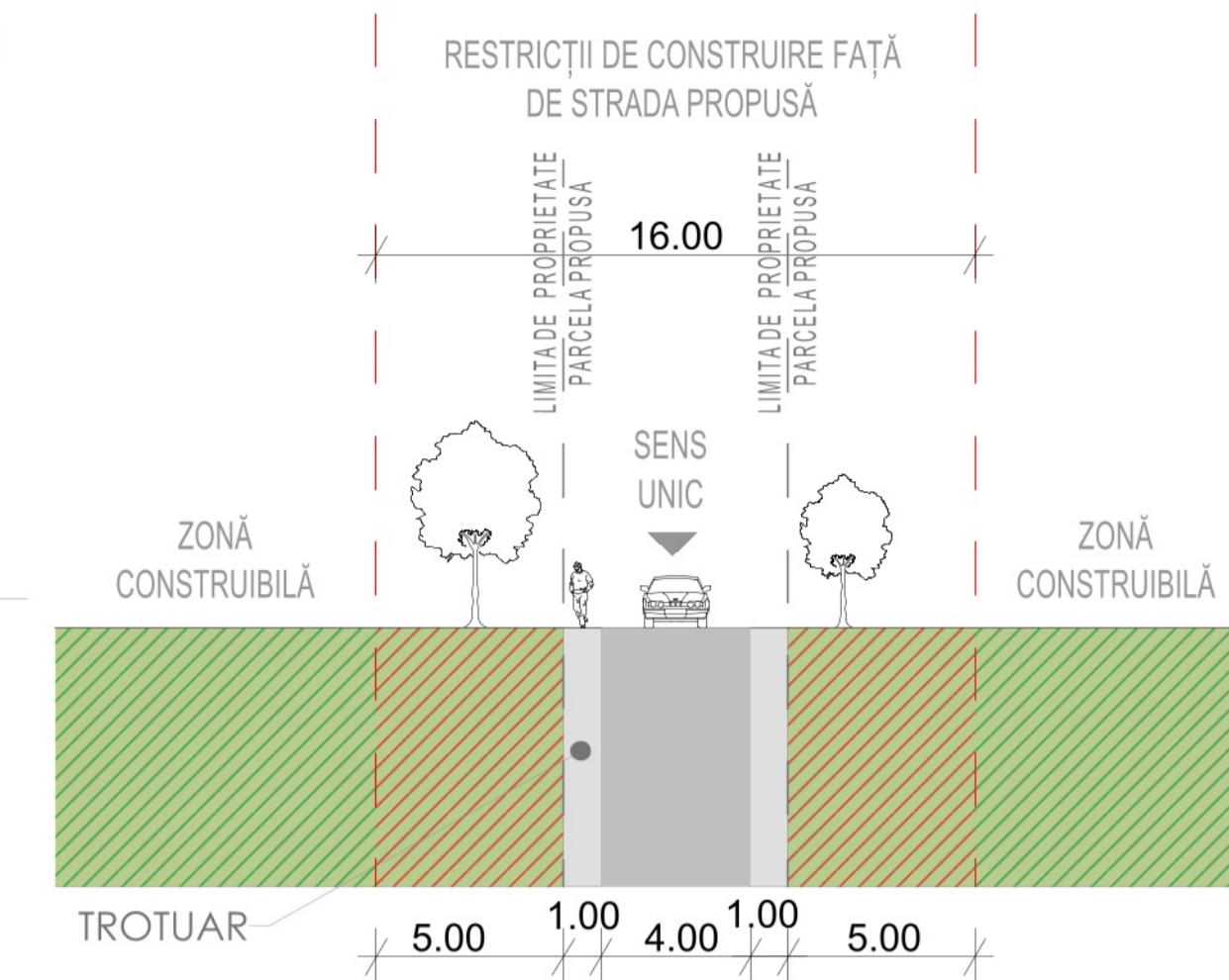
PROIECTANT GENERAL S.C. PROIECTARE GRUP CONSTRUCȚII S.R.L. CUI 43204268 Urmeniș nr. 175, jud. Maramureș www.grupconstrucții.ro		Proiect nr. 272/2021	Proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PT. LOCUINȚE Nr. CAD 129 205, mun. Baia Mare, jud. Maramureș	Proiect nr. 270/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. J24/71/2015; C.U.I. 34005363; Baia Mare, Piața Libertății, nr. 12, jud. Maramureș tel. 0748565931		Beneficiar: str. FN Baia Mare, jud. Maramures		Faza PUZ
SPECIFICAȚIE Șef proiect Proiectat urb. Desenat Verificare int.	NUME SEMNĂTURĂ Scara: 1:1000, 1:587,442 Data:	PLAN SISTEMATIZARE - REȚELE EDILITARE		Planșa nr. A.06



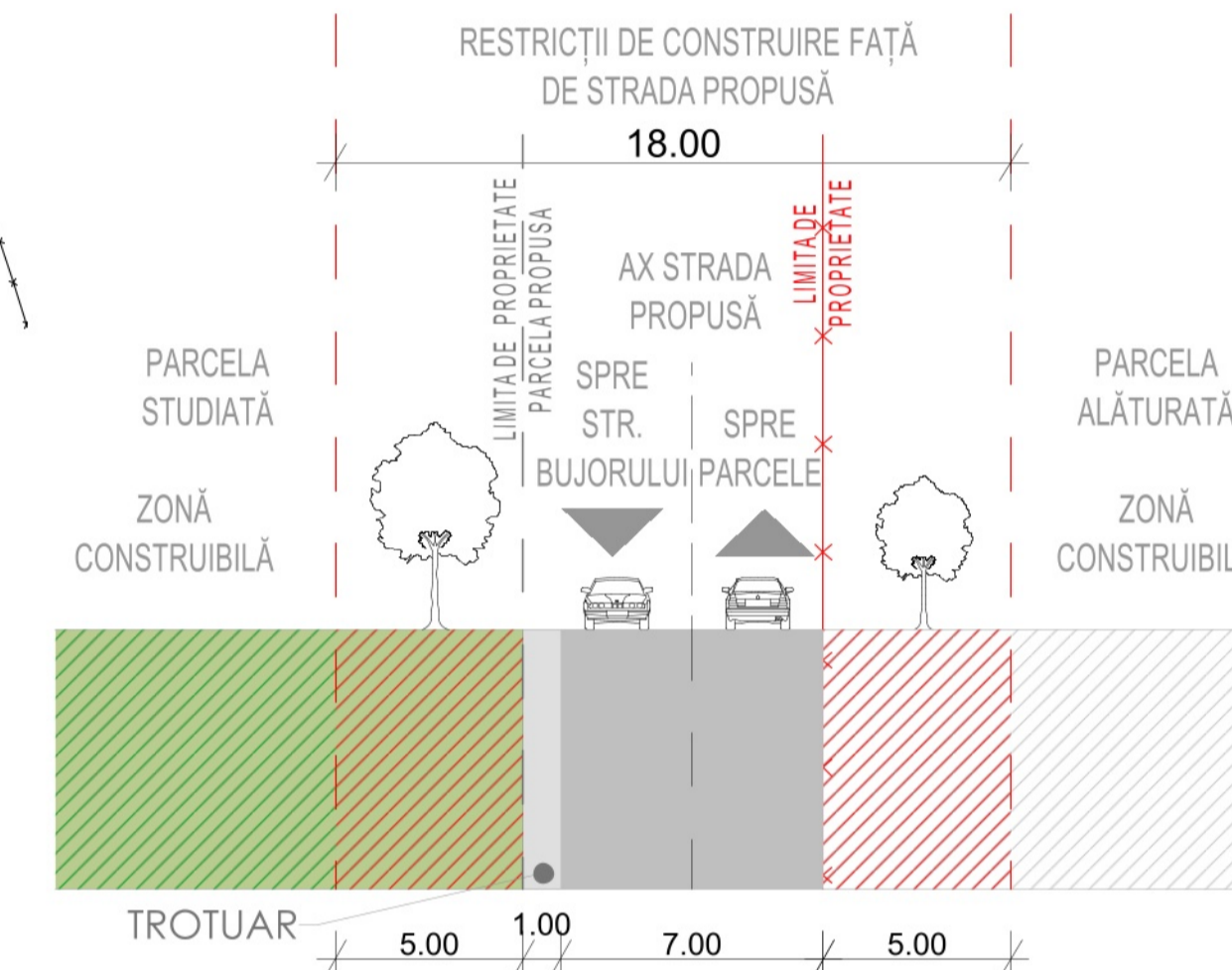
PLAN CIRCULAȚII PROPUSE
SCARA 1:200



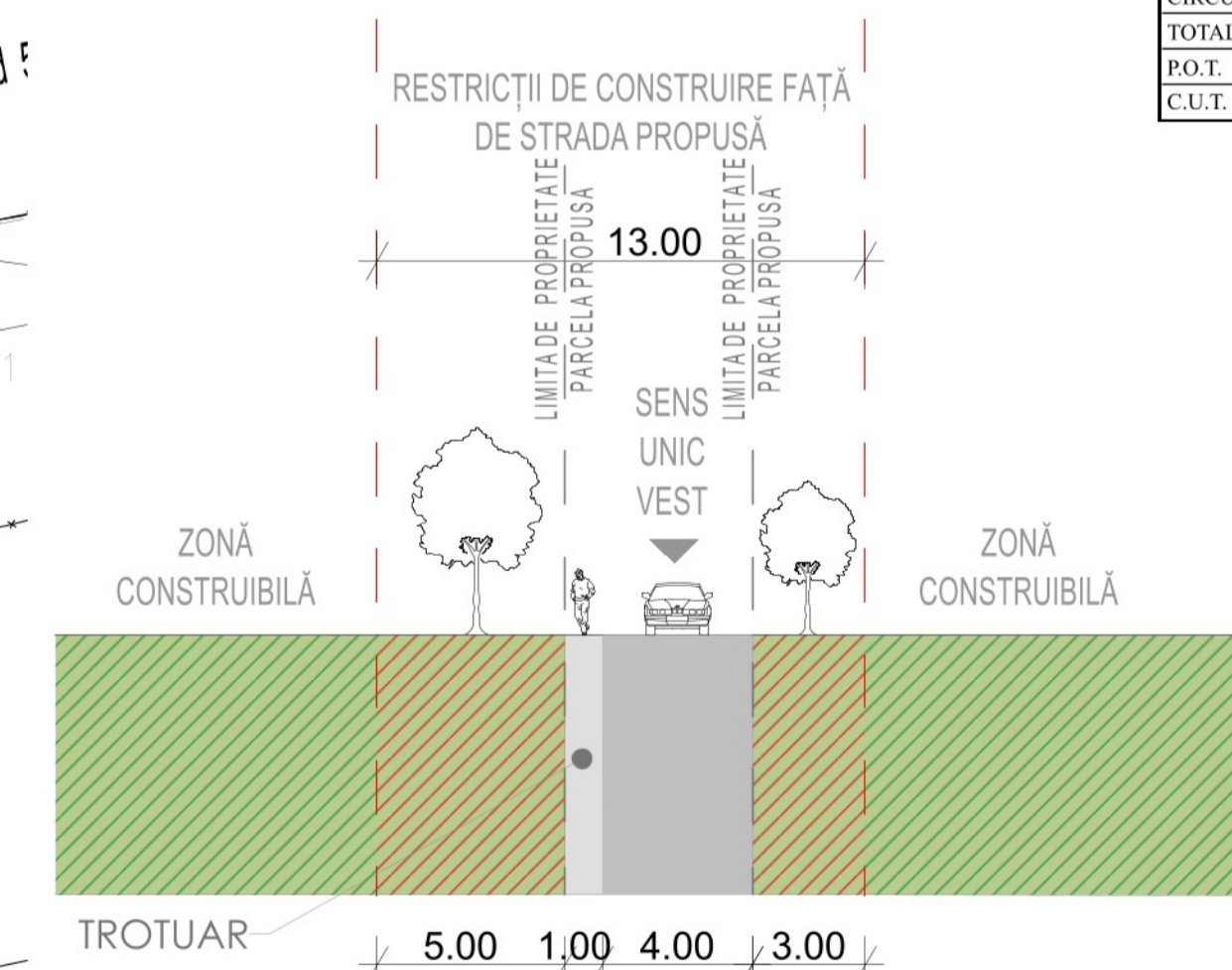
S2 PROFIL TRANSVERSAL
SCARA 1:200



S1 PROFIL TRANSVERSAL
SCARA 1:200



S3 PROFIL TRANSVERSAL
SCARA 1:200



ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE
TEREN ÎN INTRAVILAN PT. LOCUINȚE

Adresa ob.: Nr. CAD 129 205,
MUN. BAIJA-MARE, jud. MARAMUREȘ

PLAN CIRCULAȚII PROPUSE, SECȚIUNI PROFIL
STRADAL
SC. 1:1000

LEGENDA

- Gard beton
- Gard plasa de sarma
- Gard lemn
- Drum
- Construcție
- Limita nr. cad.
- Limita nr. cad. studiat
- Teren studiat
- Sant pamant
- Stalp beton
- Acces parcela
- Camin canalizare
- Punct de cota
- Numar postal
- Limita UAT
- Limita intravilan/extravilan
- Limita parcelă propusă
- Zonă constructibilă
- Parcelă propusă
- Drum privat propus de acces la parcele
- Drum public propus

PROPUNERE REGLEMENTARE

PARCELELE ÎN TERENURI CU SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎNȚRE 564,46 MP ȘI 707,51 MP. ACCESUL PE TEREN SE VA FACE PRINȚ-O STRADĂ DE ACCES EXISTENTĂ DE PE STRADA BUJORULUI. ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR LA 5 m FAȚĂ DE STRADA PROPUȘĂ. RETĂGEREA LATERALĂ ȘI POSTERIOARĂ DE 3 m. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM 35%. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T. MAXIM 0,9. REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2. ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ MAXIM 10 m DE LA COTA TERENULUI AMENAJAT.

DATE DESPRE TEREN

SUPRAFAȚA TOTALĂ A PARCELEI STUDIATE: 12.508 mp
Conform PUG zona studiată se află atât în intravilanul localității cât și în extravilanul localității, mai exact:
- 1.511 mp în intravilanul localității
- 10.997 mp în extravilanul localității

ZONA CONSTRUITĂ TOTALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONĂ VERDE TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	12508	100	5061,02	40,46
CIRCULAȚII AUTO PIETONALE	0	0	1970,26	15,75
TOTAL SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ	12508	100	12508	100
P.O.T.				
C.U.T.				

În conformitate cu Legea 50/1991, Ordin 839/2009, art. 79a, executantul lucrării are obligația de a sesiza investitorul cu privire la neconformitățile și/sau neconcordanțele constatate în proiect înainte de începerea lucrării, în vederea soluționării acestora de către proiectant.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al GRUP CONSTRUCȚII și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

PROIECTANT GENERAL GRUP CONSTRUCȚII S.C. PROIECTARE GRUP CONSTRUCȚII S.R.L. CUI 43204268 Urmeniș nr. 175, jud. Maramureș www.grupconstructii.ro	Proiect nr. 272/2021	Proiect nr. 270/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARCHIPLANBUILD S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. J24712015; C.U.I. 34005963; Baia Mare, Piața Libertății, nr. 12, jud. Maramureș tel. 0746665931	Beneficiar: Municipalitatea Baia Mare, jud. Maramureș	Faza PUZ
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
Sef proiect	Proiectat urb.	Desenat
Verificare int.		
Scara: 1:500, 1:587,442		Data:
PLAN CIRCULAȚII PROPUSE, SECȚIUNI PROFIL STRADAL		Planșa nr. A.07





ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINŢE

Adresa ob.: Nr. CAD 129 205,
MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SC. 1:5000

SUPRAFATA TOTALA A PARCELI STUDIASTE: 12.508 mp

Conform PUG zona studiata se afla atat in intravilanul localitatii cat si in extravilanul localitatii, mai exact:

- 1.511 mp in intravilanul localitatii
- 10.997 mp in extravilanul localitatii

LEGENDA:

LIMITA ZONEI STUDIATE



LIMITA TERENULUI STUDIAT



LIMITA INTRAVILAN - EXTRAVILAN



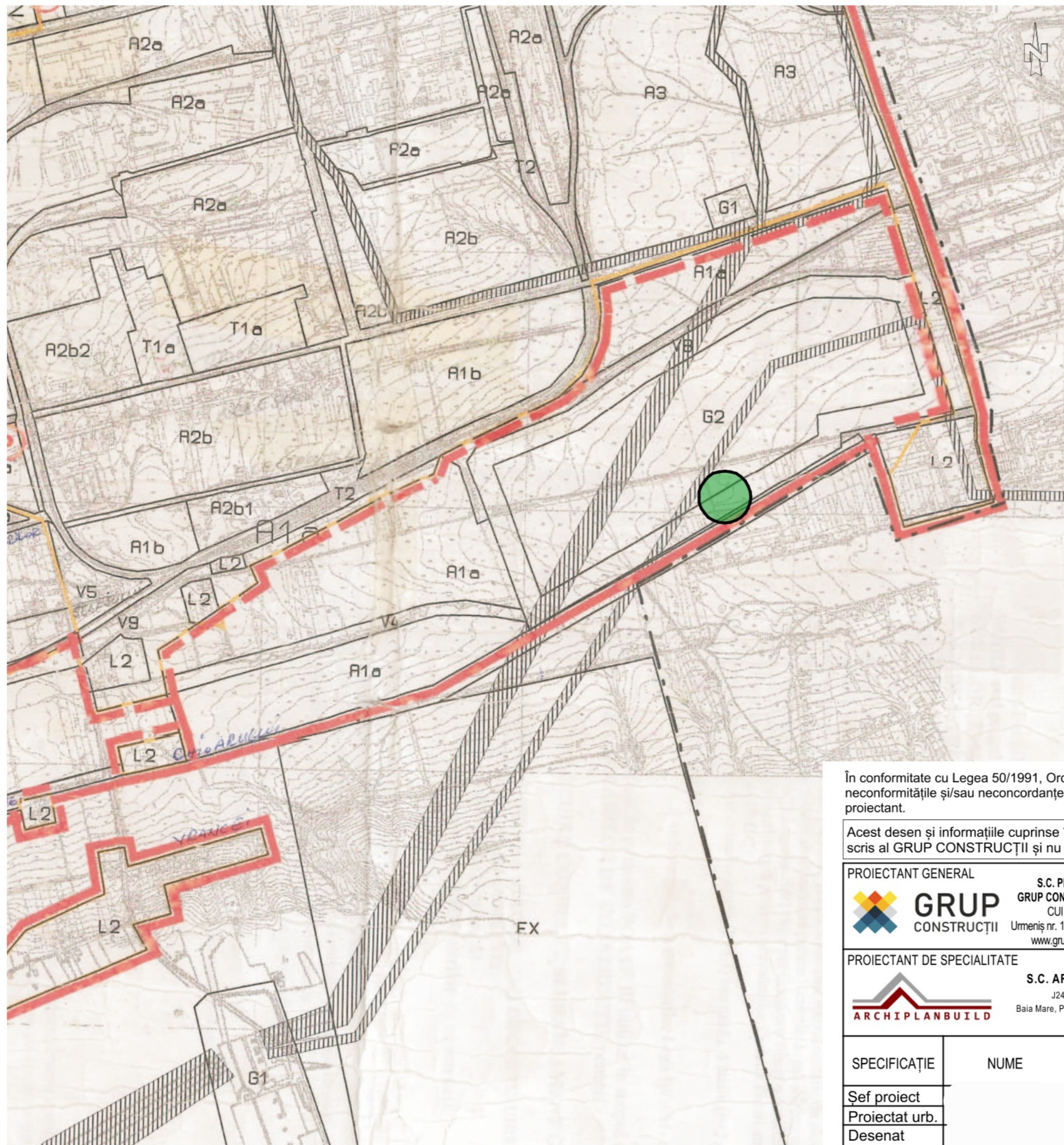
LIMITA UAT BAIA MARE



În conformitate cu Legea 50/1991, Ordin 839/2009, art. 79a, executantul lucrării are obligația de a sesiza investitorul cu privire la neconformitățile și/sau neconcordanțele constatate în proiect înainte de începerea lucrării, în vederea soluționării acestora de către proiectant.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al GRUP CONSTRUCŢII și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

PROIECTANT GENERAL GRUP CONSTRUCŢII S.C. PROIECTARE GRUP CONSTRUCŢII S.R.L. CUI 43204268 Urmeniș nr. 175, jud. Maramureș www.grupconstructii.ro		Proiect nr. 272/2021	Proiect: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PT. LOCUINTE Nr. CAD 129 205, mun. Baia Mare, jud. Maramureș	Proiect nr. 270/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARCHIPLANBUILD S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. J24/71/2015; C.U.I. 34005363; Baia Mare, Piața Libertății, nr. 12, jud. Maramureș tel. 0748565931		Beneficiar: str. mun. Baia Mare, jud. Maramureș		Faza PUZ
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:5000	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Planșa nr. A.01
Șef proiect			Data:	
Proiectat urb.				
Desenat				
Verificare int.				



ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE

Adresa ob.: Nr. CAD 129 205,
MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.
SC. 1:10000

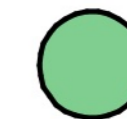
SUPRAFATA TOTALA A PARCELEI STUDIATE: 12.508 mp

Conform PUG zona studiata se afla atat in intravilanul localitatii cat si in extravilanul localitatii, mai exact:

- 1.511 mp in intravilanul localitatii
- 10.997 mp in extravilanul localitatii

LEGENDA:

LIMITA ZONEI STUDIATE



LIMITA INTRAVILAN - EXTRAVILAN



În conformitate cu Legea 50/1991, Ordin 839/2009, art. 79a, executantul lucrării are obligația de a sesiza investitorul cu privire la neconformitățile și/sau neconcordanțele constatate în proiect înainte de începerea lucrării, în vederea soluționării acestora de către proiectant.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al GRUP CONSTRUCȚII și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

PROIECTANT GENERAL S.C. PROIECTARE GRUP CONSTRUCȚII S.R.L. CUI 43204268 Urmeniș nr. 175, jud. Maramureș www.grupconstructii.ro		Proiect nr. 272/2021	Proiect: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PT. LOCUINTE Nr. CAD 129 205, mun. Baia Mare, jud. Maramureș	Proiect nr. 270/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. J24/71/2015; C.U.I. 34005363; Baia Mare, Piața Libertății, nr. 12, jud. Maramureș tel. 0748565931		Beneficiar: str. mun. Baia Mare, jud. Maramures		
SPECIFICAȚIE Șef proiect Proiectat urb. Desenat Verificare int. ir.	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:10000 Data:	Faza PUZ Planșa nr. A.02
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.				