



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
organizat pe structura R.L.U. Al P.U.G.

1. INTRODUCERE:

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE DE U.T.R.
DIN V1 ÎN L3
Amplasament: Baia Mare, Str. Păltinișului, f.nr., Jud. Maramureș
Inițiatori:

și soția

din Baia Mare
str. Jud. Maramureș

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal extinde și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al Municipiului Baia Mare. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat pentru modificare de U.T. din V1 în L3m se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

2.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal pentru modificare de U.T. din V1 în L3m au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul-cu modificările și completările

ulterioare;

- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic General – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999
- Ghid privind metodologia de elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012
- 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.
- Codul Civil
- Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12.../96-99 aprobat prin
- HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare și garare din Municipiul Baia Mare.
- Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile Planului Urbanistic General UAT Municipiul Baia Mare în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

2.3 Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, zona studiată se află în intravilanul localității Baia Mare, având destinația actuală parțial de curți-construcții și parțial de fânează, în zonă cu destinația actuală stabilită prin P.U.G de - spații verzi publice cu acces nelimitat.

2.3.1 După aprobare, zona figurată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2 Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale în concordanță cu prevederile din Planul urbanistic general și Regulamentul aferent.

2.3.3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre distanța construcției și funcțiunea dominantă a zonei limitrofe, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

2.4 . Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU

La faza de autorizare de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului R.L.U.

2.5 Divizarea în UTR și alte subunități

Suprafața studiată nu a fost împărțită în zone și subzone, iar după aprobarea prezentului PUZ devenind un trup cu funcțiunea dominantă de zonă destinată construirii de locuințe și anexe.

2.6. Definire POT și CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole:

Conform Legii Fondului Funciar, amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate.

Situri arheologice și monumente istorice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015.

4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UTR L3M – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRAT, CUPLAT SAU IZOLAT

Terenul aflat în proprietatea inițiatorilor este actualmente curpins în intravilan în zona V1 și are categoria de folosință în C.F. de curți-construcții pentru 318 mp și fânață pentru 182 mp. Suprafața totală de teren aflată în proprietatea beneficiarilor și propusă pentru reglementare este de 500 mp.

Accesul la teren se realizează direct din str. Păltinișului.

Zona estică adiacentă amplasamentului este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare și este descrisă în P. U.G. ca fiind zona L3m. Această zonă este ocupată de clădiri de locuit individuale și colective și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+1+3E.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu maxim S(D)+ P + 2E, anexe gospodărești, împrejurii, mobilier urban/mobilier de exterior, locuri de joacă aferente locuinței;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime S(D)+ P + 2E, care includ și spații pentru profesii libere;
- locuințe colective mici cu maxim P+3 niveluri, cu condiția ca parcela să fie minim **1000** mp;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus,
- utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, grădini în intravilan;
- echipamente tehnico-edilitare;

Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se permite schimbarea destinației unităților locative de la parterul blocurilor existente (sau realizarea unor spații cu alte funcțiuni decât locuirea în cazul construcțiilor noi), cu condiția ca acestea să fie utilizate ca dotări și funcțiuni cu acces public necesar sau complementar locuirii colective și să funcționeze după un program prestabilit în intervalul 8:00 - 22:00. Aceste funcțiuni vor avea acces separat de cel al locatarilor;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale/comerciale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, 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 orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea de animale;
- depozitare en gros;
- depozitări 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 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:

Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 35% :

- Parcela se consideră construibilă în regim de construire izolat, dacă are suprafața minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim 14.0 m și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Parcela se consideră construibilă în regim de construire cuplat/înșiruit, dacă are suprafața minimă de **250 mp** și un front la stradă de minim 12.0 m;
- Parcela se consideră construibilă pentru locuințe colective mici cu maxim P+2 niveluri și alte funcțiuni cu condiția ca parcela să fie de minim **1000 mp**.

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă care are o lățime minimă de 4,0 metri (deschidere pe aliniament la stradă), se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale dreptei paralele cu aliniamentul.

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri**. Pentru loturile de colț se va păstra această retragere față de ambele străzi. Față de limita laterală vest, corelat cu proiectul de prelungire a Bd.Republicii, retragerea va fi minim **4,0 m** față de aliniamentul cu viitoarea stradă.

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

Față de limita laterală vest, corelat cu proiectul de prelungire a Bd.Republicii, retragerea va fi minim **4,0 m** față de aliniamentul cu viitoarea stradă.

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișe

măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri**;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

În cazul parcelelor ce se învecinează cu pârâul Craica, retragerea față de limita laterala/posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **10.0m**. În caz contrar, se va obține aviz/pct. de vedere al SGA Maramureș;

- în vederea amplasării de noi construcții sau pentru extinderea celor existente, se vor respecta în mod obligatoriu condițiile de însorire și iluminare conform OMS 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4,0 metri**.

Art.-8 CIRCULATII 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 4,0 metri lățime pentru lungimea de maxim 25,0m

Accesul se va dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism – secțiunea 2 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

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", respectiv 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" modificată prin HCL 523/2019:

Pentru funcțiunile de locuire:

- › 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- › 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- › 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- › la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- › pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament;

Pentru funcțiunile de alimentație publică:

- › 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- › 2 locuri de parcare/garare pentru pentru autocare la o suprafață mai mare de 600 mp/ construcție;
- › La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de învățământ:

- › 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
- › 2 locuri de parcare/garare pentru pentru autocare la o suprafață mai mare de 600 mp/ construcție;
- › La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 60% pentru angajați;

Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar bancare:

- › 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
- › La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

Pentru funcțiunile comerciale:

- › 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele. În cazul abrogării 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" modificată prin HCL 523/2019, locurile de parcare/garare se vor asigura conform prezentului regulament.

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Regim maxim de înălțime este $S(D) + P + 2E$

- înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=11,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său pentru construcții cu acoperiș tip terasă și 15,0 m la coamă pentru clădiri cu acoperiș.
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

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 respectând "Regulamentul 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;

- 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 cu regim de înălțime maxim Parter, 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.;

Se va respecta Regulamentul local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare aprobat cu HCL nr. 305/2020.

Art.-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;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitori sau de beneficiar;
- rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel;
- realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea L10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- fridele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. 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 pluvială a localității, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi. ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 20 mp.

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

- Nu este obligatorie împrejmuirea terenului spre stradă; Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,3 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

- Este posibilă dublarea împrejuririi cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;

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

Art.-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.):

Pentru locuințe individuale: P.O.T. maxim = 35%,

Pentru alte funcțiuni inclusiv locuință colectivă: P.O.T. maxim = 50%,

Art.s-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.):

Pentru locuințe individuale: C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp pentru P+1, C.U.T. maxim = 1,1 ADC/mp pentru P+2,

Pentru alte funcțiuni inclusiv locuință colectivă: C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp pentru P+1, C.U.T. maxim = 1,5 ADC/mp pentru P+2,

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 70%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 30%

ÎNTOCMIT:

Arh. urb. Oxana N. CRĂCIUN





MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

PR. NR 481/2023

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE DE U.T.R.
DIN V1 ÎN L3

Amplasament: Baia Mare, Str. Păltinișului, f.nr., Jud. Maramureș
Inițiatori:

și soția

str. Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAI A MARE

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

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

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, beneficiarii solicită stabilirea condițiilor de amplasare și edificare pentru o locuință și anexe aferente și schimbare de funcțiune a zonei studiate din U.T.R. V1 în L3m.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 6/30.03.2023 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 prezentului plan urbanistic au în proprietate terenul din loc. BAI A MARE, str. Păltinișului f.nr. intravilan, notat în: C.F.nr. 117135 cu nr.cad. 117135 - cu suprafața de 500 mp.

Terenul aflat în proprietatea inițiatorilor este actualmente cuprins în intravilan în zona V1 și are categoria de folosință în C.F. de curți-construcții pentru 318 mp și fânață pentru 182 mp.

Suprafața totală de teren aflată în proprietatea beneficiarilor și propusă pentru reglementare este de 500 mp.

Suprafața studiată delimitată de str. Păltinișului la sud, V. Craica la nord și vest și UTR L3m la est, este de cca. 2452 mp.

Accesul la teren se realizează direct din str. Păltinișului.

Zona estică adiacentă amplasamentului este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare și este descrisă în P. U.G. ca fiind zona L3m. Această zonă este ocupată de clădiri de locuit individuale și colective și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+1+3E.

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 este descrisă în PUG ca fiind V1.

Zona adiacentă la vest este descrisă în P.U.G. ca fiind zona L5 - Subzona locuințelor colective medii (P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Prin prevederile prezentei documentații se solicită :

- modificarea de U.T.R. din V1 în L3m – pentru terenul înscris în C.F. 117135, ca urmare a dorinței proprietarului de a valorifica terenul său și pentru a finaliza actualizarea zonificării urbanistice în arealul studiat – așa cum se arată în planșa de încadrare în PUG/PUZ. Denumirea zonei L3m este ca fiind subzonă a zonei L3, definită ca subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- atribuirea unui U.T.R. corelat cu tendința de utilizare a terenurilor din zonă, a documentațiile aprobate și expirate din zonă;
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum locuire individuală/colectivă în unități mici, dotări conexe locuirii etc.
- stabilirea indicatorilor urbanistici, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunea propusă în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- rezolvarea accesului carosabil și pietonale pe lot;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- stabilirea posibilităților de echipare edilitară;
- asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative aferente locuirii.

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

Terenul se află în partea sudică a municipiului Baia Mare, în intravilan, în zona descrisă în PUG actual fiind: “V1 – spații verzi publice cu acces nelimitat”. Zona s-a dezvoltat însă în ultimii ani în zonă construită ocupată de locuințe individuale și colective mici.

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

Planul se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior P.U.Z. :

- Planului Urbanistic General, a R.L.U., Documentației de urbanism nr.12,2,217/1996-1999, aprobată cu H.C.L. nr. 349/1999 al Municipiului Baia Mare.
- - PUZ reglementare zonă - locuire colectivă și funcțiuni complementare - HCL nr. 29/2022
- - PUZ bloc de locuințe D+P+4E+Ertras - HCL nr. 271/25.06.2009
- - PUZ - CRAICA - PUZ ÎN LUCRU

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evoluția zonei studiate:

Imobilul care generează P.U.Z. se află în intravilanul Municipiului Baia Mare, situat la sud, la aproximativ 1,5 km de centrul orașului.

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este needificat. Imediata vecinătate este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiune preponderent de locuire individuală, locuire colectivă în unități mici, funcțiuni complementare și anexe aferente locuirii.

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

Arealul construit în care este situat amplasamentul în studiu prezintă următoarele caracteristici:

-zona adiacentă la est, ocupată de locuințe și funcțiuni complementare este descrisă în PUZ - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE aprobat cu HCL nr. 29 din 2022 ca fiind zona L3m. Aceasta este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P+3E.

-zona adiacentă la vest este descrisă în P.U.G. ca fiind zona L5 - Subzona locuințelor colective medii (P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

-zona aflată la sud de amplasament, vizavi de acesta față de strada Păltinișului este descrisă în P.U.G. ca fiind zona V4 -spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede. Această zonă se află în studiul unei documentații de urbanism inițiată de Municipiul Baia Mare prin care se intenționează parțial modificarea funcțională și reglementarea zonei pentru locuirea imersată în zone de loisir-parc.

2.1.3. Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Str. Păltinișului face parte din arealul construit de pe zona sud-estică a localității Baia Mare.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt ocupate de construcții de locuințe unifamiliale, locuințe colective și diverse activități comerciale sau de prestări de servicii, majoritatea construite în ultimii 30 ani.

Din punct de vedere al dezvoltării zonei în evoluția localității, aceasta este caracterizată de un potențial serios de dezvoltare al zonei, reprezentat de contextul creat de zonele edificate deja în proximitate și tendința de dezvoltare a localității spre sud, spre UAT Groși.

Adiacent laturii vestice a terenului studiat se află Valea Craica, care poate reprezenta elemente de risc natural care să compromită stabilitatea terenului. Se va urmări luarea măsurilor constructive și de protecție a malurilor-dacă este cazul- necesare ca terenul să rămână în parametri stabili actuali, cu respectarea prevederilor punctului de vedere/avizului S.G.A. Maramureș.

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:

Imobilul care a generat P.U.Z. se regăsește în intravilan, în zona sudică a Municipiului Baia Mare, într-un parcelar specific locuirii individuale/colective mici, cu acces principal la circulația publică Strada Păltinișului.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt ocupate de construcții de locuințe unifamiliale, locuințe colective mici și diverse activități comerciale sau de prestări de servicii, majoritatea construite în ultimii 30 ani.

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. La sud, Baia Mare este străbătut de Valea Craica

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

intemperiile 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. 2230/2023 întocmit de Întreprindere Individuală Mostiș Dorina Maria, terenul prezintă un risc geotehnic redus, categoria geotehnică 1.

Stabilitatea locală la data executării lucrărilor de teren (august 2023) era asigurată, albia pâ râului Craica fiind regularizată.

Topografic, terenul este practic plan, cu mici denivelări antropice, având un strat de umpluturi, depusă pe suprafața lui, cu grosimi de 30-50 cm.

Adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20 m. Fundarea se va face în stratul de pietriș și nisip mărunț sau pietriș, bolovăniș cu interspații umplute cu nisip (în caz de construcție cu demisol/subsol).

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Accesul la teren se realizează direct din str. Păltinișului sau prin servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Strada Păltinișului face legătura cu rețeaua principală de circulație prin str. Mihai Eminescu, situată la est.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Imobilul care a generat PUZ se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu parcelă cu număr cadastral 117136, prop. privată Ardelean Ioan-Dorel;
- la est cu parcelă cu număr topo 2855/1/2, casă și teren prop. privată Ardelean Ioan-Dorel;
- la sud cu strada Păltinișului;
- la vest cu parcelă cu număr cadastral 117136, prop. privată Ardelean Ioan-Dorel; Valea

Craica;

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 curți- construcții și fâneată – intravilan.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în vecinătate este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și colective și este în stare bună și 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. Păltinișului și de-a-lungul drumului de acces la teren se află rețele utilitare de la care se pot asigura bransamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, gaz, canalizare, CAT-TV.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea de zonă verde este în medie de cca. 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 V1 - în subzona L3m.

ELEMENTE DE POTENȚIAL:
- teren intravilan - acces existent la teren-drum public - echipare completă cu utilități edilitare în zonă
DISFUNCȚIONALITĂȚI:
-situarea terenului proprietate privata in zona V1-zona spatiilor verzi publice
PRIORITĂȚI:
- corelarea destinației parcelei curti-constructii cu UTR L3 - realizare a bransamentelor la rețelele edilitare în zona -corelarea limitei construibilității cu traseul prelungirii BD.lui Republicii/ intubare Valea Craica - reglementarea a parcelei și constituire a volumului construit astfel încât să valorifice terenul pentru locuire individuala/colectivă mică.

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

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 mobilare 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 "V1 - spații verzi publice cu acces nelimitat ". De-alungul anilor, zona străzii Păltinișului 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. Păltinișului și, mai departe, str Mihai Eminescu.

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/locuință colectivă și construcții anexe.

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, parcărilor și amenajarea cu arbori și arbuști pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente obiectivului.

Amenajarea parcurii se va face strict în incinta parcelei inițiatorului. 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 parcuri. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcuri.

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 L3m – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșirat, cuplat sau izolat;
- Pentru zona propusă pentru reglementare se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare:

Pentru locuințe individuale :

P.O.T. maxim = 35%,

C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp pentru P+1, C.U.T. maxim = 1,1 ADC/mp pentru P+2,

G.O.maxim=70%, Z.V. maxim = 30%

- Regim maxim de înălțime propus S(D)+ P + 2E
- Regim maxim de înălțime propus S(D)+ P + 2E Înălțimea la cornișă / atic va fi H max=11,0 m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său pentru construcții cu acoperiș tip terasă și 15,0 m la coamă pentru clădiri cu acoperiș.

Pentru alte funcțiuni inclusiv locuință colectivă:

P.O.T. maxim = 50%,

C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp pentru P+1, C.U.T. maxim = 1,5 ADC/mp pentru P+2,

G.O.maxim=70%, Z.V. maxim = 30%

- Regim maxim de înălțime propus S(D)+ P + 2E
- Înălțimea la cornișă / atic va fi H max=11,0 m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său pentru construcții cu acoperiș tip terasă și 15,0 m la coamă pentru clădiri cu acoperiș.

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m; Față de limita laterală vest, corelat cu proiectul de prelungire a Bd.Republicii, retragerea va fi minim 4 m față de aliniamentul cu viitoarea stradă.

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 m. Pentru loturile de colț se va păstra această retragere față de ambele străzi.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă: Canalizare

Se va respecta avizul favorabil nr. 848/15.06.2023 a deținătorului de rețea SC VITAL SA privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Păltinișului. 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. Păltinișului este posibil de extins pentru viitoarele obiective ce se vor realiza. Se va respecta avizul favorabil DEER Sucursala Baia Mare nr. 6030230523425/19.07.2023.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Păltinișului. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse. Se vor respecta condițiile avizului Delgaz Grid SA Nr. 214237476 /31.05.2023

Telefonie

Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Păltinișului, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse. Se vor respecta condițiile avizului Orange nr. 3075/6147 /1963/13.06.2023

Gospodărie comună

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 locuință individuală.

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.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Pentru locuințe individuale :

P.O.T. maxim = 35%,

C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp pentru P+1, C.U.T. maxim = 1,1 ADC/mp pentru P+2,

G.O.maxim=70%, Z.V. maxim = 30%

- Regim maxim de înălțime propus S(D)+ P + 2E
- Înălțimea la cornișă / atic va fi H max=11,0 m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său pentru construcții cu acoperiș tip terasă și 15,0 m la coamă pentru clădiri cu acoperiș.

Pentru alte funcțiuni inclusiv locuință colectivă:

P.O.T. maxim = 50%,

C.U.T. maxim = 0.9 ADC/mp pentru P+1, C.U.T. maxim = 1,5 ADC/mp pentru P+2,

G.O.maxim=70%, Z.V. maxim = 30%

BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL INDICATORI MAXIMI PROPUȘI			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	175 mp	35
2	Spatii verzi amenajate in incinta	150 mp	30
3	Circulație carosabila, pietonala si platforme	175 mp	35
4	TOTAL	500 mp	100.0

3.8.3. Determinarea circulației terenului între deținători, în vederea obiectivelor propuse

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 atribuirea zonei funcționale propuse și edificarea de clădire pentru locuire și anexe.

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.

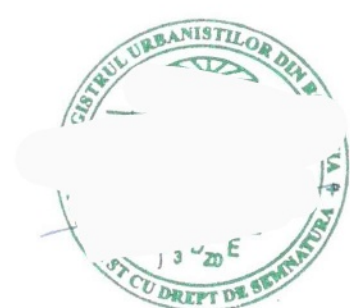
Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor urbanistice actuale integrată în cadrul contruit existent.

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.

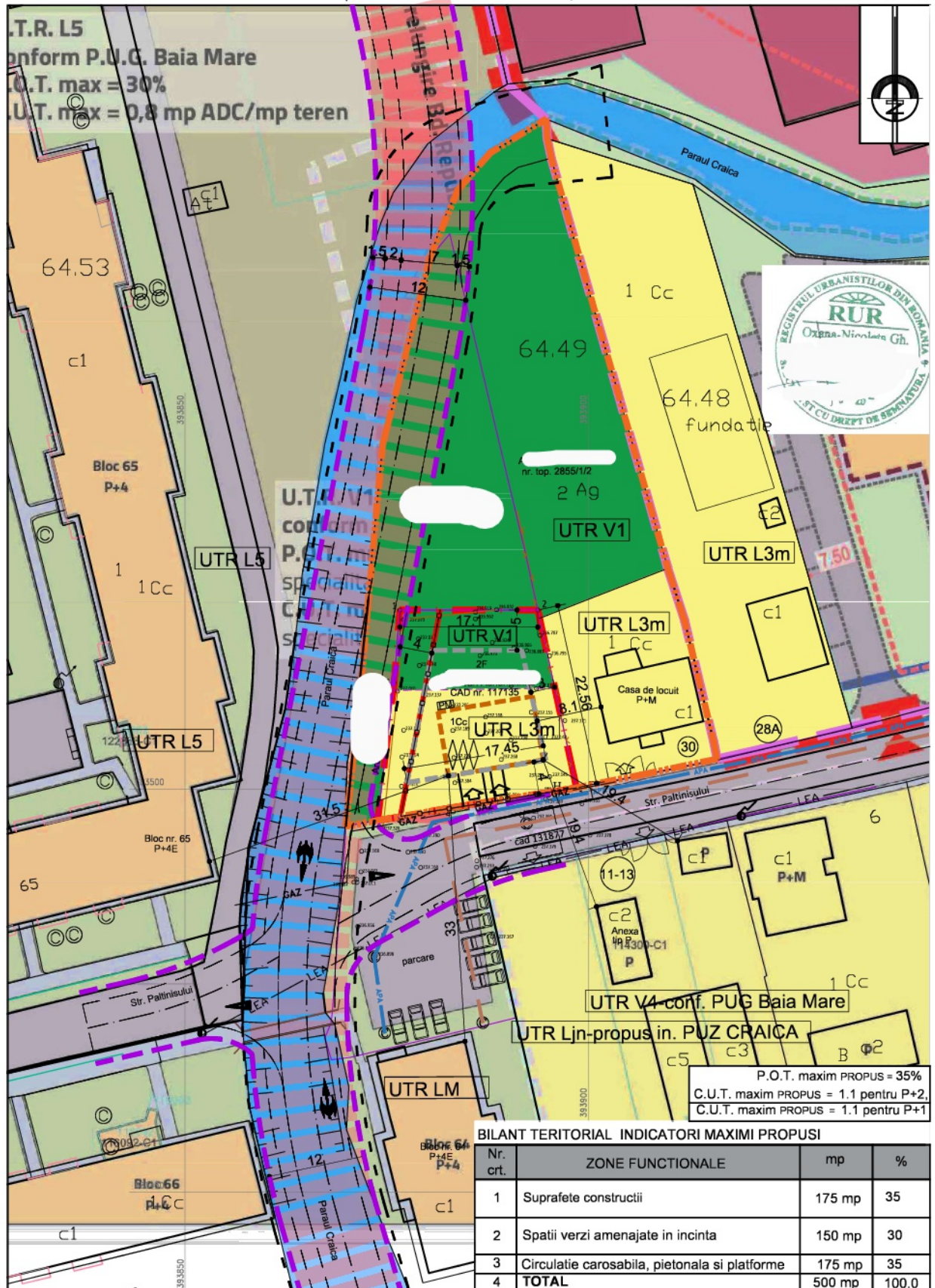
PLAN DE ACȚIUNE ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
[redacted] soția	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	50 000Lei
	Etapa II	
	Lucrări de construire amenajare teren, împrejuriri, etc. Lucrări de amenajare căi de acces, rigole, trasee utilități în incintă	1 500 000 Lei
	Total	1 550 000 Lei

Întocmit:
arh. urb. OXANA N. CRĂCIUN



PLAN DE SITUATIE
pe suport cadastral Scara 1:500
al imobilului cuprins in CF 117135 Baia Mare, nr CAD 117135



distanțe perimetru imobil
d 1-2 = 17.10 m
d 2-3 = 22.56 m
d 3-4 = 15.90 m
d 4-5 = 9.08 m
d 5-6 = 17.23 m
d 6-1 = 9.03 m

BILANT TERITORIAL INDICATORI MAXIMI PROPUȘI

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	175 mp	35
2	Spatii verzi amenajate in incinta	150 mp	30
3	Circulatie carosabila, pietonala si platforme	175 mp	35
4	TOTAL	500 mp	100.0

P.O.T. maxim PROPUȘ = 35%
C.U.T. maxim PROPUȘ = 1.1 pentru P+2,
C.U.T. maxim PROPUȘ = 1.1 pentru P+1

- LEGENDA**
- Teren aflat in proprietatea proprietarului care a initiat PUZ - propus pentru reglementare
 - Limita zonei studiate propuse in prezenta documentatiei
 - Limita zona edificabila propusa
 - Alinierea constructiilor fata de traseu circulatii propuse conform Studiului de fezabilitate "Prelungire Bd. Republicii"
 - Culoar de trecere a Vaili pe sub prelungirea BD. REPUBLICII
 - Zona UTR V1
 - Zona UTR L3m
 - Zona parcul Craica
 - Limita PUZ Reglementare zona - locuire colectiva si functiuni complementare - HCL nr. 29/2022
 - Traseu circulatii propuse conform Studiului de fezabilitate "Prelungire Bd. Republicii" - 12 m gabarit
 - Limita cadastrala
 - Gard din plasa
 - Camin vizitare
 - Hidrant
 - Stalp electric din beton
 - Linie electrica aeriana
 - Teava gaz supraparera
 - Margine vale Craica
 - Pod/pasarela
 - Retea subterana apa
 - Retea canalizare
 - Ax drum
 - Acces existent
 - Acces in incinta propus
 - Platforma menajera
 - Posibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
 - Imprejmuiri propuse
 - Regim maxim de inaltime propus

Stalp electric din beton
Linie electrica aeriana
Teava gaz supraparera
Margine vale Craica
Pod/pasarela

Retea subterana apa
Retea canalizare
Ax drum
Acces existent
Acces in incinta propus
Platforma menajera

Posibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
Imprejmuiri propuse
Regim maxim de inaltime propus

Biroul individual de arhitectură
De arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare, Cluj
C.I.F. 211204

Specificatie
Proiectat urb.
Intocmit
Desenat

Nume
Arh. Oxana N. Craciun
Arh. Oxana N. Craciun
"

Semnatura
[Signature]

scara:
1:500

Cerinta

Initiatori: [Signature]

Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE DE U.T.R. DIN V1 ÎN L3

Amplasament: Baia Mare, Str. Palatinului f.n.r., Jud. Maramureș

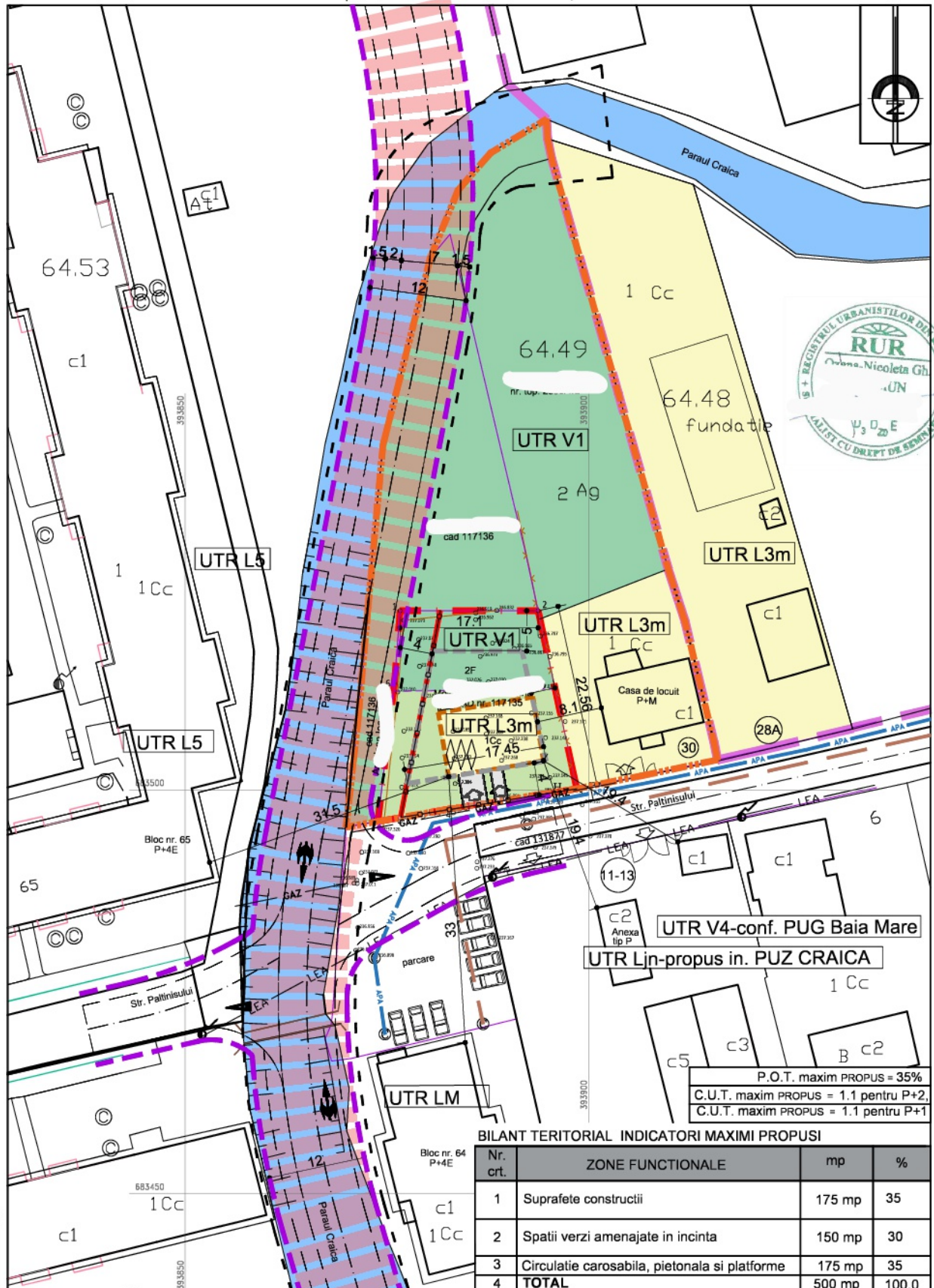
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.

pr. nr. 481/2022

faza: P.U.Z.

pl. nr. A03

PLAN DE SITUATIE
pe suport cadastral Scara 1:500
al imobilului cuprins in CF 117135 Baia Mare, nr CAD 117135



distanțe perimetru imobil
d 1-2 = 17.10 m
d 2-3 = 22.56 m
d 3-4 = 15.90 m
d 4-5 = 9.08 m
d 5-6 = 17.23 m
d 6-1 = 9.03 m

BILANT TERITORIAL INDICATORI MAXIMI PROPUȘI

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	175 mp	35
2	Spatii verzi amenajate in incinta	150 mp	30
3	Circulatie carosabila, pietonala si platforme	175 mp	35
4	TOTAL	500 mp	100.0

P.O.T. maxim PROPUȘ = 35%
C.U.T. maxim PROPUȘ = 1.1 pentru P+2,
C.U.T. maxim PROPUȘ = 1.1 pentru P+1

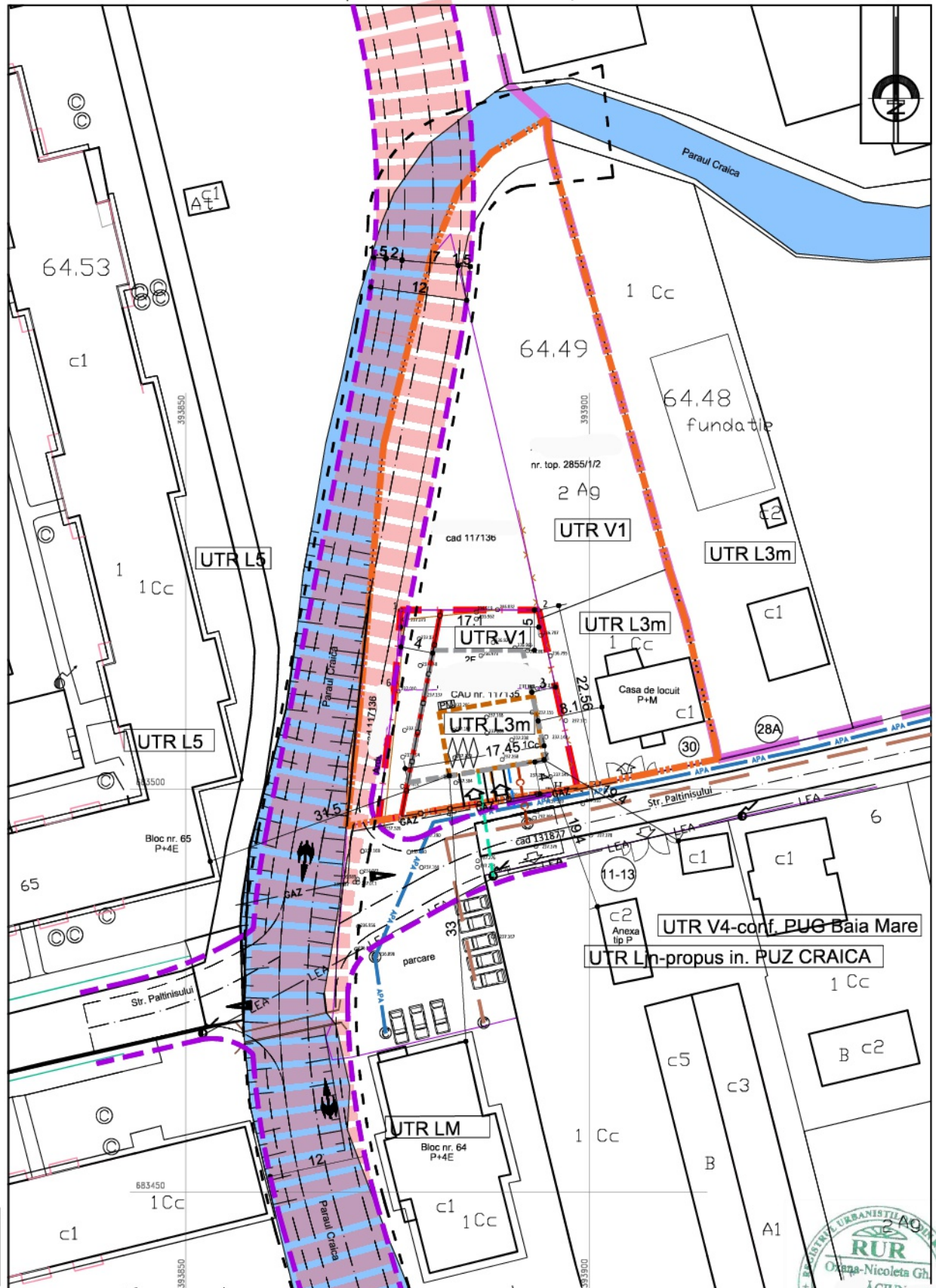
LEGENDA

- Teren aflat in proprietatea proprietarului care a initiat PUZ - propus pentru reglementare
- Limita zonei studiate propuse in prezenta documentatie
- Limita zona edificabila propusa
- Alinierea constructiilor fata de traseu circulatii propuse conform Studiu de fezabilitate "Prelungire Bd. Republicii"
- Culoar de trecere a Vaili pe sub prelungirea Bd. REPUBLICII
- Zona paraul Craica
- Limita PUZ Reglementare zona - locuire colectiva si functiuni complementare - HCL nr. 28/2022
- Traseu circulatii propuse conform Studiu de fezabilitate "Prelungire Bd. Republicii" - 12 m gabarit
- Limita cadastrala
- Gard din plasa

- Stalp electric din beton
- Linie electrica aeriana
- Teava gaz supraterrana
- Margine vale Craica
- Pod/pasarela
- Retea subterana apa
- Retea canalizare
- Camin vizitator
- Ax drum
- Acces existent
- Acces in incinta propus
- Posibilitate de amplasare a cladinelor pe teren
- Platforme, trotuare, parcaje in incinta
- Zone verzi in incinta
- Regim maxim de inaltime propus
- Imprejmuiri propuse
- Platforma menajera

Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în T.A.S. 00230			Cerinta	Initiatori:	pr. nr. 481/2022
Specifiație			Nume	Scara:	faza P.U.Z.
Proiectat urb.			Arh. Oxana N. Cra.	Amplasament: Baia Mare, Str. Palatinului f.n.r., Jud. Maramureș	pl. nr. A04
Intocmit			Arh. Oxana N. Craciun	Titlu planșă:	
Desenat			"	ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE DE U.T.R. DIN V1 ÎN L3	
Scara: 1:500			PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE DE MOBILARE		

PLAN DE SITUATIE
pe suport cadastral Scara 1:500
al imobilului cuprins in CF 117135 Baia Mare, nr CAD 117135



distanțe perimetru imobil
d 1-2 = 17.10 m
d 2-3 = 22.56 m
d 3-4 = 15.90 m
d 4-5 = 9.08 m
d 5-6 = 17.23 m
d 6-1 = 9.03 m

LEGENDA

- Teren aflat în proprietatea proprietarului care a inițiat PUZ - propus pentru reglementare
- Limita zonei studiate propuse în prezenta documentație
- Limita zona edificabilă propusă
- Alinierea construcțiilor față de traseu circulației propuse conform Studiului de fezabilitate "Prelungire Bd. Republicii"
- Culoar de trecere a Văii pe sub prelungirea BD. REPUBLICII
- Zona paraul Craica
- Limita PUZ Reglementare zona - locuire colectivă și funcțiuni complementare - HCL nr. 29/2022
- Traseu circulației propuse conform Studiului de fezabilitate "Prelungire Bd. Republicii" - 12 m gabarit
- Limita cadastrală
- Gard din plasa
- Pod/pasarela
- Hidrant
- Camin vizitare
- Margine vale Craica
- Acces în incinta propus
- Ax drum
- Regim maxim de înălțime propus
- Acces existent
- Acces în incinta propus
- Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Împrejurimi propuse

LEGENDA:

RETELE EXISTENTE:

- LEA
- GAZ
- APA
- CANALIZARE
- Stalp electric din beton
- Linie electrică aeriană
- Teava gaz supratereană
- Retea subterană apă
- Retea canalizare

BRANȘAMENTE PROPUSE:

- Retea energie electrică
- Retea gaz
- Retea apă potabilă
- Retea canalizare
- Platforma menajeră



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în T.A.S. 00230		Cerinta	Initiatori:	pr. nr.
OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în T.A.S. 00230			Baia Mare, Str. Vasile Lucaci nr. 198, Jud. Maramures	481/2022
OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în T.A.S. 00230			Titlu proiect:	faza.
OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în T.A.S. 00230			ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE DE U.T.R. DIN V1 ÎN L3	P.U.Z.
OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în T.A.S. 00230			Amplasament: Baia Mare, Str. Paltinisului f.n.r., Jud. Maramures	pl.nr.
OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în T.A.S. 00230			Titlu planșă:	A05
OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în T.A.S. 00230			PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	
Specificatie	Nume	Scara:		
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun	1:500		
Intocmit	Arh.Oxana N. Craciun			
Desenat	"			

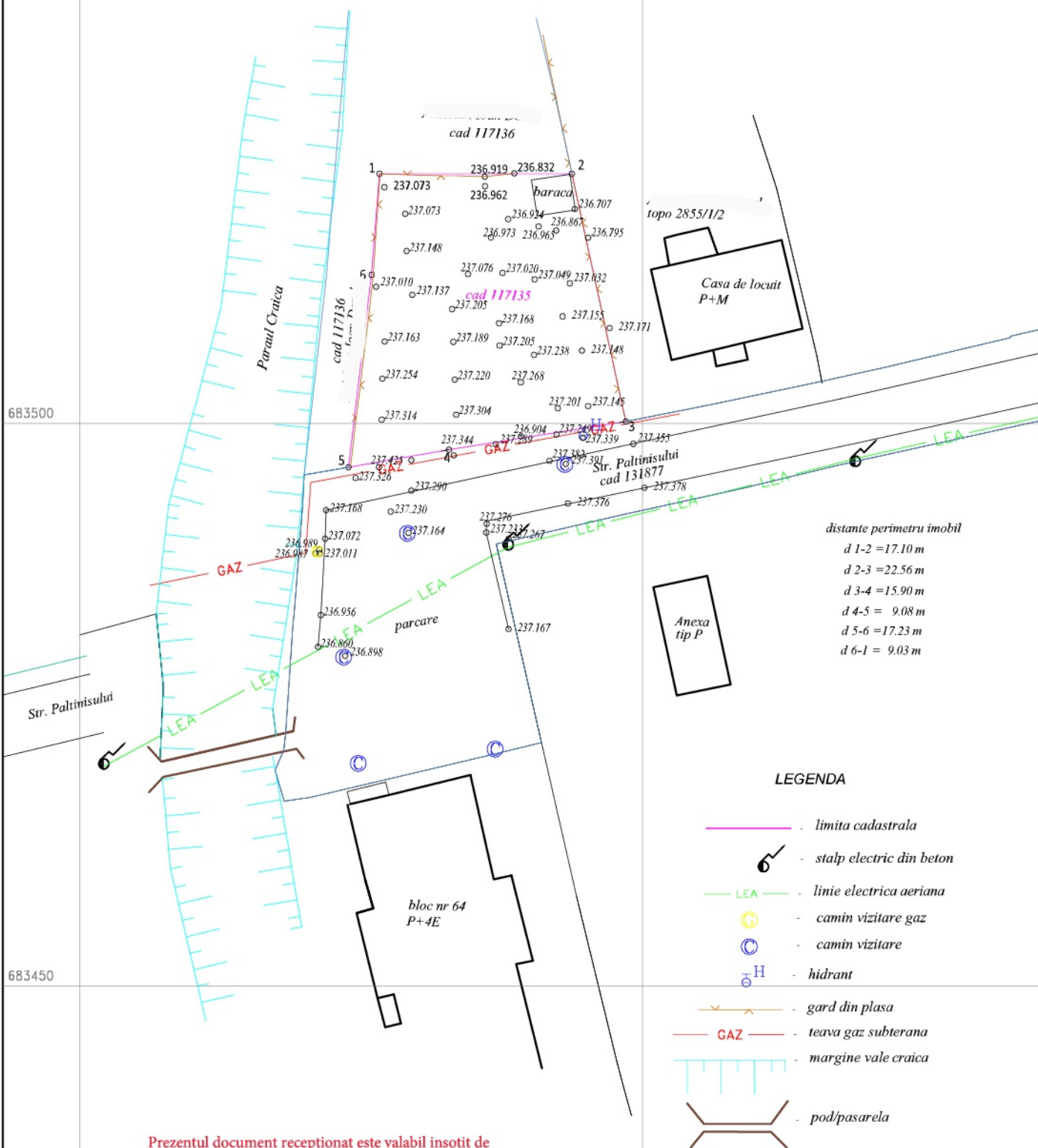
PLAN DE SITUATIE
pe suport cadastral Scara 1:500
al imobilului cuprins in CF 117135 Baia Mare, nr CAD 117135



Beneficiar:

_____, Mare, str _____
_____, domiciliata in Mun Baia Mare, str _____

Adresa imobil:
UAT Baia Mare, str Paltinisului nr FN ,jud Maramures



Prezentul document receptionat este valabil insotit de
procesul verbal de receptie nr. 1370/2023
53150/25.08.2023

Ioana-Florentina
Silaghi

Digitally signed by Ioana-
Florentina Silaghi
Date: 2023.08.31 15:05:41
+03'00'

LEGENDA

- limita cadastrala
- stalp electric din beton
- linie electrica aeriana
- camin vizitare gaz
- camin vizitare
- hidrant
- gard din plasa
- teava gaz subterana
- margine vale craica
- pod/pasarela

Executanti

Persoana fizica autorizata de ANCPI
ing. NEAGOS IOAN ALEXANDRU
Certificat de autorizare Seria:RO-MM-F nr 167
Categorica B

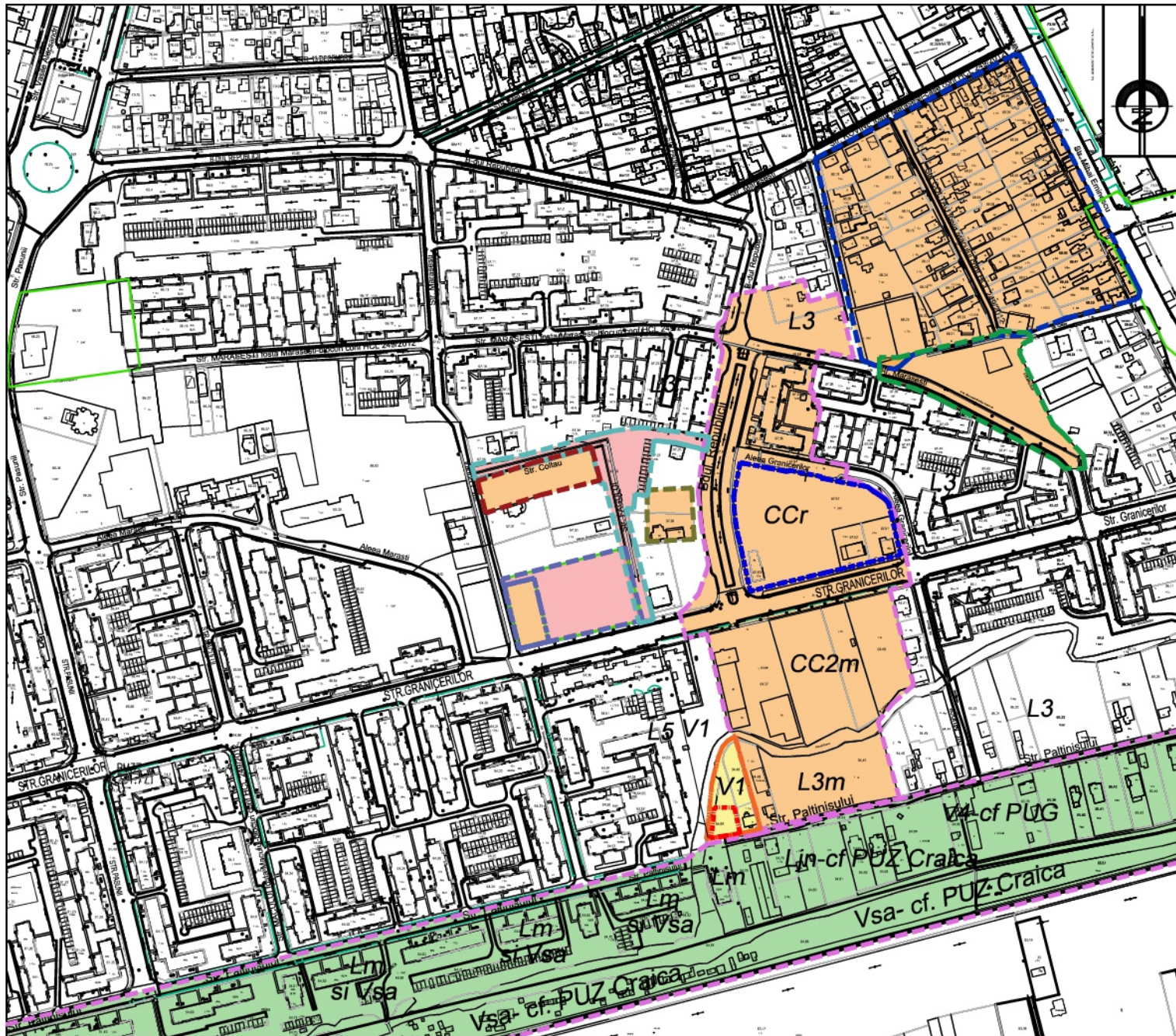
Ioan-Alexandru
Neagos

Digitally signed by Ioan-
Alexandru Neagos
Date: 2023.08.24
13:58:47 +03'00'

Nota:

Planul topografic servește pentru documentatia de : Elaborare P.U.Z. pentru modificarea de U.T.R. din V1 in L3"

Data: 20.05.2022



TEREN AFLAT ÎN PROPRIETATEA PROPRIETARULUI CARE A INITIAT P.U.Z - propus pentru reglementare

LIMITA ZONEI STUDIATE PROPUSE ÎN PREZENTA DOCUMENTAȚIE

PUZ REGLEMENTARE ZONA - LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - HCL nr. 29/2022

PUZ BLOC DE LOCUINTE D+P+4E+Eretras - HCL nr. 271/25.06.2009

PUZ - "SPATIU COMERCIAL PLUS pe str Granicerilor HCL Nr. 263 din 24.04.2008

PUZ - "IMOBIL PT LOCUINTE ȘI SPATII COMERCIALE pe str Lupului , nr. 41 - HCL Nr. 304 din 30.05.2008

PUZ - "COMPLEX LOCUINȚE D+P+4E+M RETRAS", str. Marasesti - HCL Nr. 210 din 18.07.2014

PUZ BLOC DE LOCUINTE D+P+4E+Eretras - HCL nr. 432/29.11.2012

PUZ BLOC DE LOCUINTE D+P+4E+5retras - HCL nr. 138/19.04.2019

PUZ - "CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE D+P+4E" - HCL nr. 137 din 19.04.2019

PUZ - "CASA DE RUGĂCIUNE ȘI CENTRU SOCIAL" - HCL nr. 195 din 30.03.2018

PUZ - CRAICA - PUZ ÎN LUCRU



Birou individual
de arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare
C.I.F. 21122094

				Cerinta	Initiatori:	pr. nr.
					Baia Mare, Str. Vasile Lucaci nr. 198, Jud. Maramures	481/2022
					Titlu proiect:	faza.
					ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE DE U.T.R. DIN V1 ÎN L3	P.U.Z.
					Amplasament: Baia Mare, Str. Păltinișului f.nr., Jud. Maramureș	pl.nr.
					Titlu planșă:	A01'
					PLAN DE INCADRARE ÎN PUG/PUZ	



birou individual de arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
nr. de înregistrare în t.n.o. 00238

Specificatie	Nume	Semnatura
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun	
Intocmit	Arh.Oxana N. Craciun	
Desenat	"	

șcara:

1:5000

PLAN DE SITUATIE
pe suport cadastral Scara 1:500
al imobilului cuprins in CF 117135 Baia Mare, nr CAD 117135

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA		
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice - curti, constructii 318 mp si fâneață 182 mp, intravilan - nr. CAD 117135	500
2	TOTAL	500
ELEMENTE DE POTENTIAL:		
- teren intravilan - acces existent la teren-drum public - echipare completă cu utilități edilitare in zonă		
DISFUNCTIONALITATI:		
-situarea terenului proprietate privata in zona V1-zona spatilor verzi publice		
PRIORITATI:		
- corelarea destinației parcelei curti-constructii cu UTR L3 - realizare a bransamentelor la rețelele edilitare in zona - corelarea limitei constructibilități cu traseul prelungirii BD. lui Republicii/ intubare Valea Craica - reglementarea a parcelei și constituire a volumului construit astfel încât să valorifice terenul pentru locuire individual/colectivă mică.		

distanta perimetru mobil
d 1-2 = 17.10 m
d 2-3 = 22.56 m
d 3-4 = 13.95 m
d 4-5 = 9.09 m
d 5-6 = 17.23 m
d 6-1 = 8.03 m

LEGENDA	
	Teren aflat in proprietatea proprietarului care a initiat PUZ - propus pentru reglementare documentar
	Limita zonei studiate propuse in prezenta documentatie
	Limita PUZ Reglementare zona - locuire colectiva si functiuni complementare - HCL nr. 29/2022
	Zona UTR V1
	Zona UTR L3m
	Zona parcul Craica
	Zona circulatiei publice
	Limita cadastrala
	LEA
	Teava gaz supradimensionata
	Rețea subterana ape
	Rețea canalizare
	Grind din plasa
	Camin vizitare
	Hi-drant
	Stalp electric
	Pod/pasarela
	Acces existent

Bucuresti
Str. Republicii
Nr. 1
Cod Postal 060000

Specificatie	Nume	Cerinta	Intitutie	ps. nr.
Proiectat urb.	Arch. Oana N. Craciun	car.	ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE DE U.T.R. DIN V1 ÎN L3	481/2022
Intocmit	Arch. Oana N. Craciun	1:500	SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	P.U.Z.
Desenat	*			A02

