



MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

I. Informatii generale privind obiectivul de investitie

Denumirea obiectivului de investitie	EXTINDERE SPATIU COMERCIAL, AMENAJARE TERASA INCALZITA
Amplasament	mun. Baia Mare, blv. Independentei, nr.20, ap.12, nr. CAD 100002-C1-U81
Beneficiari	BOGA FLORENTINA mun. Baia Mare, str. Bucovinei, nr. 14, ap.69, jud. Maramures
Numar Proiect	06/02.2025
Faza	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD
Proiectant general:	 SC YANTRA VB SRL Baia Mare, Nicolae Iorga, nr. 2, ap.21
Proiectant de specialitate urbanism	Sc ARHI DETAILS SRL 
Caracteristici teren	CF NR. 100002, C1 – U81 27 mp – apartament
Suprafata construita existenta	27.00 mp
Suprafata desfasurata existenta	27.00 mp
Suprafata construita propusa	13.50 mp
Suprafata desfasurata propusa	13.50 mp

II. Situația existentă

1. Informatii generale:

Cladirea este situata in intravilanul localitatii BAI A MARE. Apartamentul are suprafata de 26,99 de mp si se afla in proprietatea beneficiarului conform extrasului C.F. nr. 100002-C1-U81, avand numarul cadastral Nr. CAD 100002-C1-U81.

Prin autorizatia de construire cu nr. 117 din 19.05.1994, a fost autorizata deschiderea unui acces direct din exterior la spatiu existent pentru magazin mixt, apartamentul devenind spatiu comercial, functiune care o pastreaza si astazi. Aferent spatiului in discutie exista un contract de concesiune teren in suprafata de 16.00 mp, spatiu concesionat initial sub contractul CC nr. 2568 din 19.05.1994 si



preluat de actualul proprietar. Concesiunea a avut ca obiect extinderea spațiului comercial și asigurarea căii de acces, însă extinderea spațiului nu s-a realizat, autorizația de construire 117/19.05.1994 vizând doar accesul din exterior.

Conform certificat de urbanism 1833 din 02.12.2024:

REGIMUL JURIDIC:

IMOBIL situat în intravilanul Municipiului Baia Mare.

CONSTRUCȚII. Bloc de locuințe - apartamente proprietate privată.

- Conform CF 100237-C1-U81 - Unitate individuală- apartament nr. 12 - drept de proprietate BOGA FLORENTINA -cota actuală 1/1, bun propriu.

- S-a emis A.C. nr. 117 din 19.05.1994 pentru amenajare magazin mixt TEREN în suprafață de 16 mp aferent extinderii spațiului și accesului din exterior la spațiul comercial concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 2568/ 05.09.2023 încheiat între Municipiul Baia Mare în calitate de concedent și Boga Florentina în calitate de concesionar.

Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în:

1) DREPT REAL PRINCIPAL: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, suprafață, servitute (dobândit prin:contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);

2) DREPT DE CREANȚĂ dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI stabilită prin P.U.G.: CC1 - Subzona centrelor de cartier existente sau parțial existente.

ZONA DE IMPOZITARE stabilită conform H.C.L. nr.665 din 20.12.2018 - zona A FOLOSINTA ACTUALA apartament extins și transformat în spațiu comercial cu acces din exterior, conform A.C. nr. 117/1994.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: extindere spațiu și amenajare terasă încălzită

UTILIZĂRI ADMISE PRIN P.U.G :- utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren;

- se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații

- se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit

- sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;

- lacasuri de cult;

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - edituri, media;
 - servicii sociale, colective si personale;
 - activitati asociative diverse
 - comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
 - depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
 - hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
 - loisir si sport in spatii acoperite;
 - parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicole mici;
 - grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
 - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: - se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii liberale;
- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri
- UTILIZARI INTERZISE: - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;- constructii provizorii de orice natura;- depozitare en gros;- depozitari de materiale re folosibile;- platforme de precolectare a deeurilor urbane;- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

REGIM TEHNIC:

Documentația faza D.T.A.C. va fi elaborată conform prevederilor Legii 50/1991-republicată cu respectarea conținutului cadru al documentației tehnice DT (piese scrise și desenate arhitectură, structură, instalații)

- EXTINDEREA SPAȚIULUI ȘI CONCESIONAREA TERENULUI AFERENT este reglementată prin HCL nr. 392/2017 privind Schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație situate în clădirile - bloc de locuințe colective și a Regulamentului anexa la HCL:

Art. 1- Se aprobă schimbarea destinației locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, situate în clădiri colective de locuit,

față de destinația inițială, precum și extinderea acestora, numai în baza unei hotărâri de consiliu local și în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții:

(1) să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită și să nu afecteze din punct de vedere al esteticii urbane amenajările existente;

(2) extinderea și transformarea apartamentelor în spații cu altă destinație la blocurile de locuințe care nu sunt situate pe artere de circulație sau unde nu există extinderi aprobate anterior, precum și la fațada posterioară a acestora, va fi posibilă numai în cazuri bine justificate, în condițiile în care apartamentul/spațiul se află în imediata vecinătate a unei artere principale de circulație și dacă în zona respectivă a fost deja statuată o activitate economică predominantă, motivată printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întregul imobil la care se solicită extinderea;

(3) suprafața de teren afectată de extinderea propusă, inclusiv podestul și scările de acces (proiecția pe planul orizontal), nu poate depăși 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară a apartamentului/spațiului supus transformării;

(4) dacă din rațiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spațiului și suprafața pentru care se solicită extinderea apartamentului/spațiului depășește 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară aceasta se va motiva printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întreg imobilul la care se solicită extinderea;

(5) apartamentul supus transformării va putea avea acces și extindere pe fațada clădirii-bloc de locuințe adiacentă arterelor de circulație;

(6) în situația realizării unei extinderi a apartamentului/spațiului, cu/fără acces separat de cel al locatarilor, se va obține:

- acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (cei cu ziduri și planșee comune);

(7) în situația în care accesul la apartamentul/spațiul supus transformării se realizează din scara comună a locatarilor se va obține avizul comitetului executiv al asociației de proprietari pentru aprobarea schimbării destinației acceptul tuturor proprietarilor de pe scara (din proprietarii înscriși în cartea funciară), acceptul fiind exprimat în forma prevăzută în anexele 2-5;

(8) proprietarul locuinței sau spațiului supus schimbării trebuie să fie:

- agent economic înființat ca societate comercială;
- persoană autorizată pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008 privind desfasurarea activitatilor economice de catre persoanele fizice autorizate, intreprinderile individuale si intreprinderile familiale;
- persoană autorizată pentru exercitarea profesiei în baza unor legi speciale, cu condiția ca pentru desfășurarea activității să fie justificată amenajarea spațiului;

- persoană fizică cu condiția să facă dovada că în apartamentul/spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit prevederilor Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008, sau a unor legi speciale;
 - (9) solicitantul persoană fizică autorizată sau liberi profesioniștii și persoană fizică vor face dovada existenței unui domiciliu stabil în alt spațiu decât cel supus transformării;
 - (10) spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice, excepție făcând spațiile cu altă destinație existente din construcția blocului de locuințe;
 - (11) programul zilnic va fi limitat prin autorizația de funcționare;
 - (12) să nu fie afectate spațiile verzi cuprinse în Registrul spațiilor verzi al Municipiului Baia Mare la data solicitării extinderii spațiului în vederea schimbării destinației acestuia;
 - (13) să obțină avizul favorabil al CTATU și al CAEU.
 - (14) în zonele protejate sau de protecție a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută, stabilite prin documentații de urbanism se interzice extinderea spațiilor situate la parterul blocurilor de locuințe;
 - (15) se pot aproba noi extinderi a apartamentului/spațiului, atunci când deja există și a fost aprobată o extindere anterioară doar în situații excepționale de corectură estetică a fațadelor ce se află la artere principale de circulație doar printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD) care să justifice corectura din punct de vedere urbanistic și estetic;
- art. 6, alin. 2 pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spațiul cu destinație schimbată se vor adopta soluții tehnice adecvate care să necesite o suprafață de teren minimă și să fie în concordanță cu cerințele urbanistice ale zonei.
- proprietarul apartamentului va face dovada că în spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă sau exercită profesia în baza unor legi speciale
- CONCESIONAREA TERENULUI: Contractul de concesiune va include următoarele clauze:
- proprietarul spațiului se obligă la respectarea destinației spațiului extins, în care se vor desfășura exclusiv activități economice;
 - NU SE ADMITE SCHIMBAREA DESTINAȚIEI APARTAMENTULUI ȘI EXTINDERII REALIZATE, ÎN SPAȚIU DE LOCUIT, decât în condițiile în care se revine din punct de vedere constructiv la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe, obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată;
 - terenul cuprins între limita extinderii aprobate și trotuarul stradal din fața acestora va fi amenajată ca zonă verde și întreținută de beneficiarul extinderii pe cheltuiela acestuia. Proiectul D.T.A.C. privind schimbarea destinației apartamentului/ spațiului și extinderea acestuia va cuprinde atât suprafața cât și toate detaliile privind amenajarea zonei verzi cu referire în mod obligatoriu la suprafața gazonată și la tipul de puietți ce se

vor planta indicându-se și numărul acestora, cu avizul de specialitate al Direcției de Utilități Publice - Birou Spații Verzi-Amenajare Peisagistică și/sau Serviciul Public Ambient Urban;

- SCHIMBAREA DESTINAȚIEI spațiului se va putea realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare:

- ORDINUL Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate, modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit: la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, prestări servicii, CABINETE MEDICALE, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităților. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (art.6); Se vor respecta prevederile cu privire la planificarea spațiilor de locuit nou create (băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit) și la respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime încăperi) care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor.

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism - ANEXA nr. 1: construcțiile comerciale, în funcție de destinația acestora - respectiv alimentație publică se pot amplasa în cadrul localității în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement , fiind admisă amplasarea acestora la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

- Hotărârea nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, Anexa nr. 1, alin II: lit. a) comerț, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de 200 mp; lit. b) alimentație publică cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 200 mp; lit. k) producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare de 200 mp și alin.II clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securității la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălțime ori destinație.

- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 349/1999, interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici. Conform HCL 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent, spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea Locuinței nr. 114/1996.

- H.C.L. nr. 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea

terenului aferent - spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice. Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 349/1999, se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

CARACTERUL ZONEI:

1. Context legal si urbanistic:

PUG-ul municipiului Baia Mare (HCL 349/1999) prevede gestionarea expansiunii urbane existente, protejarea infrastructurii verzi și mixarea funcțiilor comerciale, rezidențiale și de recreere, pentru a evita dezvoltarea necontrolată. Zona de Săsar este parte din coridorul est-vest al orașului și este vizată de planuri de revitalizare pe malul Săsarului.

Zona face parte dintr o UTR A2 conform PUG, respectiv subzone pentru activități comerciale și producție, cu parametri:

- POT ≤ 50%
- CUT ≤ 4,5 mc/mp teren (subzona A2b2), sau CUT ≤ 10 mc/mp (A2a)

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Săsar – I.L.Caragiale – Victor Babeș – Bd. Independenței.

În decembrie 2024 s a declanșat faza de consultare publică pentru PUZ ul ce include această zonă, deschiderea procedurii de avizare de mediu implicând canalizarea dezvoltării comerciale pe B dul Independenței și consolidarea funcțiunii mixte în vecinătate.

RLU / PUZ local (Hotărârile 484/2019 și 90/2024)

Caracterul zonei Săsar, inclusiv malurile Săsarului, se află în zona PUZ „Malurile râului Săsar și zona universității” și reprezintă o zonă preponderent de retail park – comerț, centre comerciale, parcare. Propunerile urbanistice includ:

- POT maxim 65%
- CUT maxim 1.2 mc/mp teren pentru activitate retail park
- Regim de înălțime restricționat la P + mezanin, cu înălțime maximă 12 m (semnale publicitare până la 30 m).
- Retrageri minime față de aliniamente și limite laterale: circa 6–10 m față de bulevard, 6–20 m față de limite laterale, și distanța minimă între corpuri ≥ înălțimea celei mai înalte clădiri sau ≥ 6 m
- Spațiu verde minim 5% din teren, circulații auto/pietonale interne obligatorii, parcare exclusiv pe parcelă conform HG 525/1996

2. Evolutie urbana si functionala:

Istoric și demografic

- Cartierul Săsar a evoluat din zonă periurbană/depozite industriale în zonă mixtă rezidențial comercial.
- Demografia indică creștere constantă a populației și extinderea funcțiilor comerciale și de servicii pentru a deservi comunitatea.

Dezvoltare economică

- PUZ ul în curs (malurile Săsarului) indică transformarea spre retail parks, magazine mari, servicii financiare și alimentație, sprijinită de proiecte recent demarate și consultări publice (PUZ inițiat Dec 2024, aprobat parțial în 2025).

Infrastructură și mobilitate

- Modernizarea infrastructurii rutiere, trotuare, piste biciclete, precum și introducerea unor treceri de pietoni pe bulevarde majore (de ex. Bd. Traian-Matei Basarab) indică o preocupare pentru mobilitate sigură pietonală în cartier.

Spații verzi

- PUZ urile actuale cer min. 5% spațiu verde pe parcelă, cu potențial pentru amenajări pietonale și peisagistice integrate în proiecte comerciale spre revalorizare urbană.

3. Istoric

Imobilul nu este monument istoric și nu se afla în arealul protejat al unui monument.

III. Descrierea lucrărilor propuse

Beneficiarul lucrării solicită o documentație pentru efectuarea lucrărilor de extindere a spațiului comercial existent, suprafața spațiului fiind de 27 mp, extinderea propusă va fi de aproximativ 50 % din existent, adică de 13.50 mp, încadrându-se astfel în suprafața de teren concesionată. Se mai solicită și amenajarea unei terase încălzite cu o suprafață aproximativă de 35 mp, adiacentă extinderii.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 46, alin. (2):

Planul urbanistic de detaliu (PUD) reglementează dezvoltarea urbană la nivelul unei sau mai multor parcele, asigurând corelarea cu prevederile planurilor urbanistice de nivel superior (PUG, PUZ) și cu documentațiile tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții.

1. Informații generale:

- Regim de înălțime propus: P
- Clasa de importanță a clădirii: IV
- Categoria de importanță a clădirii: D – importanță redusă
- Gradul de rezistență la foc: IV
- Caracteristici teren: imobil înscris în Cartea Funciara cu nr. 100002-C1-U81 UAT Baia Mare, cu suprafața utilă de 27.00 mp
- Caracteristici extindere:
 - Suprafața construită existentă: 27.00 mp
 - Suprafața construită propusă: 13.50 mp

- Suprafata construita desfasurata propusa: 13.50 mp
- Suprafata propusa spre concesionare: 36.50 mp

Distante minime fata de limitele de proprietate:

- Extinderea propusa se va realiza pe fatada sudica a imobilului P+10E, este alipita pe o latura de apartamentul studiat ce are functiunea de spatiu comercial, iar pe o alta latura este alipit de imobil, respectiv de un spatiu de depozitare (uscatorie) ce se afla in posesia beneficiarului.
- Distanța dintre terasa propusa și trotuar este de 3.53 m, terasa fiind pe limita cu domeniul public cu nr. CAD 126525 (spatiu verde in prezent).

Extinderea propusa se va alinia coltului blocului, respectiv cu zona uscatoriei, inchizand coltul la parter. Aceasta se va realiza pe o structura usoara independenta pentru a nu afecta integritatea peretilor existenti ai blocului. Terasesele se vor realiza pe o platforma metalica sau de lemn, ridicata de la sol pentru a nu afecta pe lunga durata spatiul verde. Extinderea va avea aspectul exterior modern, in culori gri antracit si cu placari cu caramida aparenta, pentru a se integra cu aspectul blocului, si va fi vitrata pe 2 laturi, cu tamplarie de tip armonica ce se deschide in sezonul cald. Inaltimea la atic va fi de 3.30 m.

Situatie propusa:



2. Perioada de implementare propusa:

Termenul de finalizare al investitiei va fi de 24 de luni din momentul inceperii lucrarilor cu posibilitatea de prelungire prin documentatii de specialitate inaintate primariei.



3. Faza de utilizare:

În faza de utilizare a construcției propuse, se vor lua măsuri de protecție a mediului și de igienă și sănătatea populației prin:

- colectarea apelor pluviale prin intermediul sistemelor pluviale de tip jheab și burlan de pe învelitoarea construcției și redirectionarea acestora în rețeaua de canalizare din proximitate. O parte din apa pluvială colectată poate fi utilizată pentru întreținerea spațiilor verzi și nu mai mult.
- Incinerarea materialului vegetal strans (frunze, crengi) de beneficiar este interzisă, aceasta se vor depozita corespunzător în saci sau în puștele destinate gunoierului menajer/biologic.

V. Soluții constructive și de finisaj

- Structura de rezistență a construcției propuse este din cadre metalice sau din lemn, închidere ușoară de tip sandwich cu termoizolație vată minerală 15 cm.
- Fundațiile sunt din beton izolate.
- Acoperiș tip terasă, hidroizolat, terasă necirculabilă.
- Compartimentările interioare vor fi din gips carton de 10-15 grosime.
- Prin amenajările exterioare se dorește păstrarea a cât mai mult spațiu verde și îmbunătățirea acestuia prin plantarea de specii adaptate climatului regional.

VI. Echipare tehnico-edilitară

Spațiul comercial este racordat la toate rețelele edilitare din zonă.

VII. Măsuri de prevenire a incendiilor

Sistemul constructiv al construcției încadrează clădirea în gradul IV de rezistență la foc, iar elementele de lemn vor fi ignifugate.

Principalele măsuri de prevenire și stingere a incendiilor :

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va efectua de la rețeaua existentă printr-o firidă de branșament, amplasată în exteriorul clădirii prevăzută cu întrerupător general.

Instalațiile electrice se vor executa numai de personal calificat și autorizat. Este necesară verificarea periodică a instalațiilor electrice de iluminat și a prizelor de pământare de către personal autorizat.

Alte măsuri de securitate la incendiu nu sunt necesare.

VIII. Cerințe privind calitatea construcției

Pentru obținerea unei construcții de calitate corespunzătoare, este necesar ca executantul și utilizatorul construcției să respecte unele cerințe:

- să soluționeze împreună cu proiectantul problemele apărute pe parcursul execuției lucrărilor, precum și neconcordanțele constatate în proiect;
- să respecte proiectul, precum și realizarea nivelului de calitate corespunzător, prin utilizarea produselor și procedurilor prevăzute în proiect. Înlocuirea lor se

va face numai pe baza soluțiilor stabilite împreună cu proiectantul și pe baza dispozițiilor de șantier emise de către acesta.

- orice schimbare față de proiectul elaborat, verificat și aprobat, se va face numai cu acordul proiectantului de specialitate și al șefului de proiect, modificări ce se vor consemna în dispoziții de șantier sau, funcție de amploarea acestora, se vor cuprinde în documentații supuse aprobărilor ulterioare.
- constructorul și beneficiarul au obligația să anunțe proiectantul din timp înaintea realizării fiecărei faze cuprinse în programul pentru controlul execuției la care proiectantul trebuie să participe, pentru a putea stabili de comun cu toți factorii data la care se va putea efectua aceasta.
- schimbările făcute fără acordul proiectanților, aduce după sine neîncheierea recepției finale.
- constructorul și beneficiarul să sesizeze în termen de 24 ore inspecția de stat în construcții, lucrări publice, urbanism și amenajarea teritoriului, în cazul producerii unor accidente tehnice;
- toate materialele puse în operă se vor achiziționa pe baza buletinelor de calitate emise de producător.

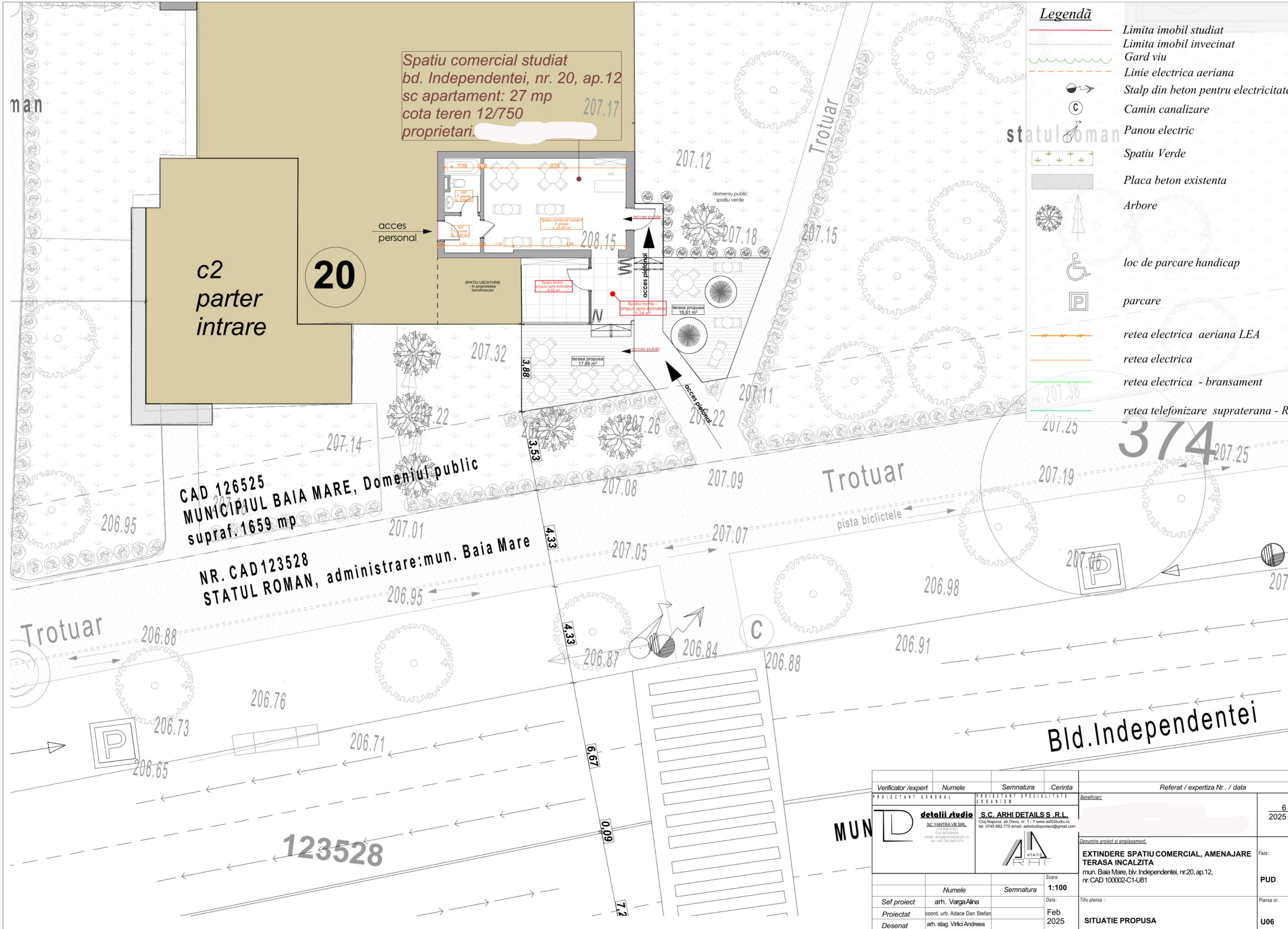
Data:

07/2025, Baia Mare

Intocmit:

SEF PROIECT:

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM:



Spatiu comercial studiat
 bd. Independentei, nr. 20, ap.12
 sc apartament: 27 mp
 cota teren 12/750
 proprietari: [redacted] 207.17

c2
 parter
 intrare
 20

CAD 126525
 MUNICIPIUL BAI A MARE, Domeniul public
 supraf. 1659 mp
 NR. CAD123528
 STATUL ROMAN, administrare:mun. Baia Mare

- Legendă**
- Limita imobil studiat
 - Limita imobil invecinat
 - Gard viu
 - Linie electrica aeriana
 - Stalp din beton pentru electricitate
 - Camin canalizare
 - Panou electric
 - Spatiu Verde
 - Placa beton existenta
 - Arbore
 - loc de parcare handicap
 - parcare
 - retea electrica aeriana LEA
 - retea electrica
 - retea electrica - bransament
 - retea telefonizare supraterrana - R

Verificator /expert	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat / expertiza Nr. / data
PROIECTANT GENERAL		PROIECTANT SPECIALIZATE URBANISM		Beneficiari:
	detalii studio S.C. YANTRAVB SRL CUI: 40484644 email: ania@detalinstudio.ro tel: +40 742 896 573	S.C. ARHIDETAII S.R.L. Cui:Napoca, str. Deva, nr. 1 - 7 www.adSStudio.ro tel: 0745.662.775 email: adstudioproiect@gmail.com		[redacted] 6/2025
Denumire proiect si amplasament:				Faza:
EXTINDERE SPATIUL COMERCIAL, AMENAJARE TERASA INCALZITA				PUD
mun. Baia Mare, blv. Independentei, nr.20, ap.12, nr. CAD 100002-C1-U81				Planşa nr.:
SITUATIE PROPUSA				U06
Numele		Semnatura	Scara	
Sef proiect		arh. Varga Aina	1:100	
Proiectat		coord. urb. Adace Dan Stefan	Data:	
Desenat		arh. stag. Virlici Andreea	Feb 2025	