

Documentatie  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**



**BIROU DOM s.r.l.**

- SOCIETATE DE PROIECTARE
- C.U.I.35392888
- Reg. Comert. J24/38/2016
- Tautii Magheraus str. 24 nr. 223, Jud. Maramures
- tel . 0745.925.045 • biroudom@gmail.com

Denumirea obiectivului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE ȘI SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN UTR V6 ÎN UTR L2 - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE S(D)+P+2E ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT.**

**Amplasament :**

Baia Mare str. Magura nr.20A , Jud.Maramures

**Proiectantul lucrării:**

SC **BIROU DOM** SRL,  
Tautii Magheraus str.24 nr.223 Jud. Maramures  
Tel: 0745.925.045 biroudom@gmail.com

**Beneficiarii lucrării:**



**Numar proiect : 1878/2025**

**Faza de proiect : P.U.Z.**



**BIROU DOM s.r.l.**

• SOCIETATE DE PROIECTARE  
• C.U.I.35392888  
• Reg. Comert. J24/38/2016  
• Tautii Magheraus str. 24 nr. 223, Jud. Maramures  
• tel . 0745.925.045 • biroudom@gmail.com

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN  
ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIJA MARE ȘI  
SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN UTR V6 ÎN UTR L2 - ZONĂ DE  
LOCUIȚE INDIVIDUALE S(D)+P+2E ÎN REGIM IZOLAT SAU  
CUPLAT.**

pentru zona situată în intravilanul mun. Baia Mare, pe str. Magura nr.20A

Initiatori si Proprietari:

Proiectantul general. SC BIROU DOM SRL,  
Tautii Magheraus str.24 nr.223 Jud. Maramures  
Tel: 0745.925.045 [biroudom@gmail.com](mailto:biroudom@gmail.com)

Data elaborarii. 2025

#### 1.2. Obiectul PUZ

##### 1.2.1. Solicitari ale temei-program

Reconsiderarea funcțiunii actuale si reglementari functionale si urbanistice ale zonei studiate: spatii destinate locuirii individuale , zone verzi, accesibilitatea si mobilitatea : accesele auto si pietonale, parcarile, sistemul de garare .

Zona de studiu este zona cuprinsă in interiorul suprafetei de teren aferenta proprietatii investitorilor situata pe partea nordica a strazii Magura .

Accesul la amplasamentul in studiu este direct din strada Magura .

Suprafata zonei de studiu :

Teren proprietate privata a beneficiarilor conform C.F.nr. 136198  
cad. 136198 in suprafata de 2777 mp din care 2439 mp intravilan  
si 338 mp extravilan , categoria de folosinta faneata .

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.  
Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare a prevazut pentru zona studiata :

- in conformitate cu P.U.G. nu este prevazuta o strategie in zona respectiva .  
Conform PUG, terenul se afla in :  
UTR V6 – PADURI DE AGREMENT  
UTR L1b – Subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate cu regim izolat de construire ;
- In conformitate cu Prevederi ale P.U.G.nou zona studiata este cuprinsa in :  
UTR Ljn –SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE.

### 1.3. Surse documentare

#### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.

- Documentatia de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- Reactualizare PUG Municipiul Baia Mare in curs de aprobare
- Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”
- Certificat de urbanism nr. 857 din 13.06.2025
- Avizul de oportunitate nr. 10/07.08.2025
- P.U.Z. aflat in faza de elaborare : „ Zona colinara Valea Rosie – strada Viilor – Valea Borcutului „

#### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.

- Analiza lucrarilor de teren – studiu geotehnic si studiu topografic ;
- Analiza fondului construit

#### 1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- In perioada 1989 -2025 au existat proiecte de investitii in vecinătatea zonei studiate.

PUZ APROBATE IN VECINĂTATE:

78. PUZ - "Introducere terenuri în intravilan și lotizare pentru locuințe colective mai mici cu 8 apartamente/imobil"  
APROBAT CU HCL Nr. 199 din 30.05.2016

156. PUZ - Introducere teren in intravilan si reglementare pentru construire locuinte individuale si colective mici,  
APROBAT CU HCL Nr. 161 din 2021

202. PUZ - Reactualizare partiala a UTR V6 in scopul construirii de locuinta str Valea Rosie  
APROBAT CU HCL Nr. 88 din 2024

203. PUZ - Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală str Valea Rosie  
APROBAT CU HCL Nr. 89 din 2024  
Imobilul face parte dintr-o zonă care va fi reglementată printr-o documentație de urbanism P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA COLINARĂ VALEA ROȘIE - STR. VIILOR - VALEA BORCUTULUI - inițiată de către MUNICIPIUL BAIA MARE - documentație aflată în curs de avizare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei

Conform hărții Băii Mari din anii 1800 zona este proprietate privată neconstruită cu destinația cea mai probabilă de fașeată.

Sub regimul comunist în anii 60 se construiesc sporadic edificii cu caracter tehnic edilitar și rezidențial privat – gospodării de tip rural .

După anul 1989 întreaga zonă intră într-o etapă de expansiune a zonei rezidențiale aflate în imediată apropiere de zonă în studiu – pe ambele părți ale căii de circulație str. Magura.

#### 2.1.2. Potențial de dezvoltare

Amplasamentul studiat se poate dezvolta ușor, datorită poziționării zonei și accesului la infrastructura Municipiului Baia Mare.

Suplimentarea unităților de locuit prin construirea de noi construcții cu regim de înălțime parter și 2 etaje .

Revigorarea zonei studiate se poate activa prin schimbarea destinației unității teritoriale de referință din cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare în care este cuprins .

### **2.2. Incadrarea în localitate**

#### 2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității:

- Zona studiată se află parțial în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea nordică, zona situată între str. Valea Rosie la vest și strada Petofi Sandor la est.

#### 2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Legătura principală a zonei studiate cu localitatea se face pe str. Magura și Valea Rosie - artera de comunicație prin care zona are acces la infrastructura orașului .

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

#### 2.3.1. Relieful .

Relieful depresiunii Baia Mare se pretează foarte bine la o zonă verticală:

- o fașeă ce urcă ușor spre muntele vulcanic compusă din piemonturi, glacisuri sau dealuri la nord
- o zonă de câmp înalt ce înglobează și terasele superioare mijlocii;
- o zonă joasă cu lunca și terasa inferioară a râului Sasar, care pe partea sunt parazitată de o serie de conuri de dejectie.

Altitudinea medie a depresiunii este de 200 m.

Zona studiată este situată pe malul vestic al râului Firiza, glacisul Baia Mare, zona de interferență cu Râul Firiza . Zona are ca specific dezvoltarea largă a glacisului. Depozitele cuaternare (coluvii, deluvii) acoperă în cea mai mare parte argile și marne țăpanonice, fiind individualizate și mici apariții de andezite și piroclastite andezitice.

#### 2.3.2. Rețeaua hidrografică.

Zona studiată se află într-un teritoriu mărginit la vest de pârâul Valea Rosie .

#### 2.3.3. Clima.

- Zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului Carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre nord-est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de

nuanta mediteraneana, cu ierni blande, fara mari viscole, cu veri racoroase, prelungite si un echilibru atmosferic favorabil.

- Temperatura aerului atinge cota medie, multianuala de 9,6°C. Media lunii ianuarie se ridica la -2.4°C, iar a lunii iunie la 19,9°C. Precipitatiile atmosferice sunt in general constante, totalizand o medie anuala de 976 mm.
- Vanturile nu prezinta caracteristici deosebite. Datorita imobilizarii maselor de aer in depresiune, se inregistreaza perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influenteaza negativ starea de poluare a orasului.

#### 2.3.4. Conditii geotehnice.

Studiile geotehnice și avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074-2011 și vor avea următorul conținut minim:

- stratificația terenului pe amplasament,
- adâncime de fundare
- calculul terenului de fundare
- coeficienți geotehnici ai terenului de fundare
- pânza de apă freatică
- efectul construcției asupra stabilității generale
- condițiile de efectuare a săpăturilor.
- categoria geotehnică conform normativ NP074-2011, tabel A.1.3., respectiv 1,2 sau 3 și în funcție de punctajul total atribuit amplasamentului se va încadra în tipul de risc geotehnic conform tabel A.1.4., respectiv : redus, moderat sau major.

#### 2.3.5. Riscuri naturale.

- In teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecari de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”

## **2.4. Circulatia**

#### 2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei.

Circulatia se desfasoara in zona studiata pe str. Magura strada de categoria IV (CONF. LISTA ALFABETICA A STRAZILOR DIN MUNICIPIUL BAI A MARE SI CATEGORIA ACESTORA , CONF. O.G. 43/1997- ANEXA 1 LA HCL 39 /2008)

### **CAI PRINCIPALE DE ACCES**

Artera principala de circulatie ale municipiului ce delimiteaza la sud zona ce face obiectul documentatiei : str. Magura.

### **CIRCULATII IN INTERIORUL ZONEI STUDIATE**

Circulatia in interiorul zonei studiate se face pe o alee ce se dezvoltă la sud din str. Magura, alcatuita din pietonal si carosabil .

Trotuarul va fi demarcat prin natura stratului de uzura – culoarea diferita sau materialitatea diferita de carosabil .

### **PARCARI**

Nu sunt amenajate parcuri pe suprafetele ocupate de zona verde . Terenul in studiu este in mare parte neamenajat si neintretinut .

Fiecare parcela studiata va fi amenajata sa poata asigura minim 2 locuri de parcare pentru autoturismele proprietate personala .

### **TROTUARE , ALEI PIETONALE**

Circulatia pietonala in zona studiata se desfasoara pe aleile comune cu partea carosabila .

### **PISTE DE BICICLETE**

Pistele de biciclete din zona studiata se desfasoara pe aleile comune cu partea carosabila .

## DISFUNCTIONALITATI

- Terenuri libere neamenajate si constructii abandonate
- Retele edilitare de suprafata - gaz , electrice , telecomunicatii
- Alei pietonal-carosabile inexistente ;
- Inexistenta functiunilor comerciale si de prestari servicii .
- Situarea zonei studiate în UTR V6 – PADURI DE AGREMENT

### 2.5. Ocuparea terenurilor

#### 2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata .

Zona adiacentă este partial destinată :

- Locuintelor individuale ;
- Terenuri neamenajate ;
- Circulații carosabile și pietonale.

#### FUNCTIUNI

NR CRT	DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII	20	0,72	971,95	35,00
	existente	20			
	propuse			971,95	
2	CIRCULATII	0	0,00	199	7,17
	carosabile			506	
	pietonale			70	
	platforme			129	
3	ZONE VERZI	2757	99,28	1606,1	57,83
	neamenajate	2757			
	amenajate			1606,1	
	TOTAL	2777	100	2777	100
	teren intravilan	2439	87,83	2777	100
	teren extravilan	338	12,17	0	0

<b>P.O.T.</b>	1	%	<b>35,00</b>	%
<b>C.U.T.</b>	0,01		<b>1,2</b>	

#### 2.5.2. Relationari intre functiuni

In zona studiata nu exista disfunctionalitati intre functiunile din proximitate acestea fiind in relatie de compatibilitate – locuinte .

#### 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

In zona studiată nu sunt edificate constructii .

#### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit.

Constructiile existente in proximitatea zonei studiate sunt destinate locuirii, în stare buna, executată din materiale durabile (structuri de b.a. si zidarii de caramida). Pe amplasamentul zonei studiate nu sunt edificate constructii .

#### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.

Din acest punct de vedere zona este deficitara, lipsind functiunile comerciale si de prestari servicii .

#### 2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi.

Zona studiata beneficiaza de spatii verzi dezvoltate necontrolat dispuse in interiorul parcelor .

Se observa o dezvoltare a acestora rezultata din neintretinerea incintei .

#### 2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Ca urmare a actiunilor omului, uneori necontrolate și nechibzuite, alteori firești, impuse de necesitatea dezvoltării economice și sociale, planeta noastră a cunoscut, în anumite regiuni sau zone, o degradare accentuată, în unele cazuri iremediabilă.

Riscurile pot fi:

a) fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.

În această categorie sunt cuprinse:

- cutremurele : structura de rezistenta a peste 75% dintre imobilitatile de locuinte existente sunt proiectate si executate inainte de evenimentul din 1977 si anterior elaborarii normativului P100 – risc major in caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările și prăbușirile de teren – sunt excluse – zona studiata nu se afla pe versanti;
- inundațiile și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fara efect major asupra populatiei din zona studiata ;
- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unitatilor de locuit ;
- epizootiile – exclus , in zona studiata nu exista aglomerari de animale ;
- In teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecari de teren in conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”

#### 2.5.8. Principale disfuncționalități

- Lipsa funcțiilor de institutii si comert-servicii in interiorul zonei
- Terenuri libere neamenajate si constructii abandonate
- Alei pietonal-carosabile neamenajate ;

### **2.6. Echipare edilitara**

Stadiul echiparii edilitare a zonei

#### 2.6.1. Zona studiata beneficiaza de urmatoarele retele edilitare:

- Retea de alimentare cu energie electrica
- Iluminat public
- Retea de alimentare cu gaz metan
- Retea de alimentare cu apa
- Retea de canalizare menajera si pluviala

#### 2.6.2. Principale disfuncționalități

- Rețele de alimentare cu electricitate, rețele de curenti slabi aeriene, ce afecteaza nivelul estetic al zonei si conducte de gaz de suprafata ce impiedica dezvoltarea zonei sub aspectul circulatiei , amenajarilor , etc

### **2.7. Probleme de mediu**

#### 2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Așa cum rezultă din bilantul teritorial relația cadru natural - cadru construit este în limite normale. O atenție deosebită trebuie avută nu numai la aspectul cantitativ (suprafețe de spațiu verde) cât și la relaționare acestora și asigurarea acestora și asigurarea continuității spațiilor verzi și în special la relația vizuală.

#### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Riscuri naturale :

a) fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.

În această categorie sunt cuprinse:

- cutremurele : structura de rezistență a peste 75% dintre imobilele de locuințe existente sunt proiectate și executate înainte de evenimentul din 1977 și anterior elaborării normativului P100 – risc major în caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările și prăbușirile de teren – exclus zona studiată nu se află pe versanți ;
- inundațiile și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fără efect major asupra populației din zona studiată ;
- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unităților de locuit ;
- epizootiile – exclus , în zona studiată nu există aglomerări de animale ;

b) evenimente cu urmări deosebit de grave, asupra mediului înconjurător, provocate de accidente.

În această categorie sunt cuprinse:

- accidentele chimice, biologice, nucleare, în subteran – excluse datorită inexistenței în zona studiată a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- avarii la construcțiile hidrotehnice sau conducte magistrale – starea tehnică a lacului de acumulare Firiza se urmărește periodic factorul de risc fiind diminuat ;
- incendiile de masă și exploziile, accidentele majore la utilaje și instalații tehnologice periculoase – excluse datorită inexistenței în zona studiată a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- căderile de obiecte cosmice , accidente majore și avarii mari la rețelele de instalații și telecomunicații .

Conform terminologiei adoptate de OCHA/ONU (Internationally agreed glossary of basic terms related to disaster management, UN, IDNDR, Geneva, 1992), riscurile pot crea dezastre (similar catastrofe) care pot întrerupe funcționarea unei societăți, generând pierderi umane, materiale sau modificări nefaste ale mediului, care nu pot fi refăcute prin resursele acesteia.

- o În teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecări de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare secțiunea „ZONE DE RISC” și cu studiul geotehnic : RISC GEOTEHNIC MODERAT .

#### Riscuri antropice

Riscurile antropice sunt fenomene de interacțiune între om și natură, declanșate sau favorizate de activități umane și care sunt dăunătoare societății în ansamblu și existenței umane în particular.

Aceste fenomene sunt legate de intervenția omului în natură, cu scopul de a utiliza elementele cadrului natural în interes propriu: activități agricole, miniere, industriale, de construcții, de transport, amenajarea spațiului – factor exclus datorită faptului că zona studiată este ocupată 100% cu activități legate în special de funcțiunea de locuire și servicii;

În unele cazuri, cauzele antropogene se întrepătrund cu cele naturale, ca în cazul desertificării, inundațiilor, etc. – factor exclus zona studiată nu se află într-un perimetru afectat de desertificare sau inundabil ;

Afectarea sau, în unele cazuri, distrugerea mediului determină o creștere a vulnerabilității umane, respectiv pericolele potențiale care pot periclita sănătatea și, uneori, chiar viața, la care se adaugă pagubele materiale – nu este cazul în zona studiată .

După durata și gradul de afectare a mediului, hazardele se ierarhizează în:

-episodice (emisii de poluanți, care pot fi remediați relativ ușor)–nu este cazul în zona studiată .

-accidentale (sunt riscuri care produc dereglări în desfășurarea unui proces natural sau antropic și care se pot remedia într-un interval de timp scurt) – nu este cazul în zona studiată .

-ruptură (produc întreruperea activităților prin distrugerea mecanismului de funcționare și care necesită timp și resurse financiare mari)– situație posibilă în caz de cataclism ;

-catastrofale (produc schimbări radicale în structura unui ecosistem, sau care pot conduce la dispariția unei structuri, și deci, care presupune reconstrucția pe principii diferite față de cele inițiale pentru a rezista la alte hazarde catastrofale, cu cheltuieli imense).

În funcție de activitatea care le-a declanșat, riscurile antropice se pot structura în tehnologice și sociale.

#### Riscurile TEHNOLOGICE:

Riscurile INDUSTRIALE – Această categorie include o gamă largă de accidente, declanșate de om cu sau fără voia sa, legate de activitățile industriale, cum sunt exploziile, scurgerile de substanțe toxice, poluarea accidentală, etc.

Asemenea riscuri sunt mai frecvente în industriile: chimică și metalurgică , mai ales în prima, datorită emisiilor de substanțe nocive în procesul de producție și cantităților mari de deșeuri care afectează mediul.

Conform studiilor elaborate anterior, zona studiată se afla în “zona de securitate” față de stația de clorinare a s.c. Vital s.a. în scenariul nr.1 și scenariul nr.2.

Optimizarea mediului, protecția și conservarea lui poate fi făcută numai după identificarea surselor de poluare, a cauzelor și posibilităților de eliminare a acestora. Amplasarea obiectivelor industriale sau economice în văi adânci și depresiuni, în care se manifestă frecvent fenomene meteorologice cum sunt calmul atmosferic și inversiunea termică, conduce la stagnarea și acumularea poluanților și, în final, la realizarea unor concentrații periculoase – nu este cazul în zona studiată .

#### Poluarea mediului

•cauza fenomenului:

- poluarea aerului – posibilă datorită noxelor emise de autoturismele din zona studiată – diminuarea acestora prin înlocuirea în timp a motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice ;
- poluare marină – exclusă ;
- poluarea apei potabile – prin măsurătorile efectuate de către detinatorul rețelei de alimentare cu apă potabilă a zonei se poate evita ;
- creșterea globală a temperaturii, distrugerea stratului de ozon – exclus – zona studiată nu detine factori care să producă fenomenele respective ;

•predictibilitate: poluarea este considerată și raportată la consumul pe cap de locuitor, astfel că în țările în curs de dezvoltare ea este în creștere – nu este cazul în zona studiată ;

•factori de vulnerabilitate: industrializarea și lipsa legilor în domeniu, lipsa resurselor pentru contracararea fenomenului – nu este cazul în zona studiată ;

•efecte: distrugerea recoltelor agricole, pădurilor și sistemului acvifer, distrugerii materiale, înrăutățirea stării de sănătate a populației, creșterea temperaturii etc. – nu este cazul în zona studiată ;

•măsuri de reducere a riscului: stabilirea unor standarde de calitate a mediului, promovarea de politici pentru promovarea și protecția surselor de apă, controlul producerii de aerosol și produselor de freon, etc.

•măsuri de pregătire specifice: elaborarea unui plan de protecție și siguranță a mediului la nivel național, includerea problemelor de mediu în programele guvernamentale de dezvoltare etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localității vor fi adoptate și implementate și în zona studiată ;

•instrumente de evaluare a impactului: sisteme de supraveghere terestră și aeriană a solului și apei, evoluția climei, etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localității vor fi adoptate și implementate și în zona studiată ;

Riscurile SOCIALE – din această categorie putem aminti:

–Eșecul utilităților publice - Riscul eșecului utilităților publice este mai mare în zonele urbane, având în vedere densitatea populației și existența a mai multor sisteme de utilități publice. Eșecul (scoatere din funcțiune) sistemelor, instalațiilor și echipamentelor care poate conduce la întreruperea alimentării cu apă , gaze naturale, energie electrică și termică pentru o zonă extinsă din cadrul localității / județului poate duce la apariția de epidemii, epizootii, contaminări sau riscuri sociale.

–Conflictele militare sunt riscuri premeditate în timp de pace prin pregătirea arsenalului militar și, mai ales, prin testele nucleare apărute din cauza disputelor politice.

–Terorismul - termenul terorism înseamnă acte de violență comise de opozanți ai unui stat, care operează în grupuri restrânse, secrete. Cuvântul implică de asemenea faptul că teroriștii nu desfășoară o campanie pur militară , ci încearcă să tulbure viața normală a unei societăți, folosind tactici ce pun în pericol sau țințesc intenționat oameni obișnuiți. În cazuri extreme, avioane civile sau centre comerciale sunt aruncate în aer, sau ostatici nevinovați sunt uciși dacă cererile răpitorilor sunt refuzate.

–Conflicte sociale - conflictele sociale de masă, epurările etnice sunt deosebit de numeroase.

Termenul “etic” descrie adesea un grup de oameni care au sentimentul unei apartenențe comune, bazată pe istorie, obiceiuri sau mod de viață . Simțul identității definește cel mai bine grupul etnic, dar poate fi accentuat de aceeași limbă, religie, culoare a pielii sau un statut comun de clasă sau de castă. Conflictele etnice pot apărea oricând, deoarece, de-a lungul mileniilor, oamenii s-au amestecat unii cu alții.

–Criminalitatea și consumul de droguri – au devenit probleme sociale cu răspândire în lumea întreagă .

### 2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul

### 2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Conform anexei nr.1 “Lista monumentelor istorice” a Ordinului Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2.361/2010 în zona studiată nu se află clădiri de patrimoniu.

### 2.7.5. Evidențierea potențialului turistic

Zona studiată detine un potențial turistic - amenajarea întregii zone cu eliminarea disfuncțiilor și inserții de amenajări și arhitectură la standarde ridicate ar crește atractivitatea zonei și per ansamblu a orașului.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

### 2.8.1. Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Opțiunile populației luate în considerare în faza de definitivare a documentației, după dezbaterile publice :

-Opțiuni ale populației situate în proximitatea zonei studiate se manifestă în cerința de dezvoltare din punct de vedere cantitativ și calitativ al confortului.

- Opțiunea administrației locale se reflectă în dorința de a dezvolta spații private cu un grad ridicat al confortului în vederea dezvoltării rezidențiale.

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.

### 2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

Ca urmare a consultarii populatiei propunerea din cadrul Planului Urbanistic Zonal este acceptata de locuitorii din zona . Dezvoltarea locuintelor individuale in conditiile prezentate este asimilata de catre vecinatati fara rezerve sau conditii .

Consideram ca reglementările din PLAN URBANISTIC ZONAL : SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 - IN U.T.R.L2 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2E IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT, sunt in asertimentul tuturor si se integreaza in zona de studiu largita.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

3.1.1. Studiul de circulatii : parcelele care fac obiectul documentatiei de fata nu impun elaborarea unui studiu de circulatie amanuntit . Unitatile de locuit individuale propuse nu aglomereaza zona din punct de vedere al traficului auto sau pietonal .

#### 3.1.2. Analiza fondului construit

Pe amplasamentul studiat nu sunt edificate constructii sau retele edilitare .

- degradarea aspectului general al zonei prin neintretinerea terenurilor .

#### 3.1.3. Analiza spatiilor verzi

Zona studiata beneficiaza de spatii verzi dezvoltate necontrolat dispuse in interiorul parcelelor studiate .

Se observa o dezvoltare a acestora rezultata din neintretinerea incintei .

Prin propunerea P.U.Z. se impune delimitarea concreta a spatiilor verzi .

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

In zona studiata sunt identificate urmatoarele unitati functionale :

- Conform PUG, terenul se afla in :

UTR V6 – PADURI DE AGREMENT

UTR L1b – Subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate cu regim izolat de construire ;

- Conform prevederilor documentației de reactualizare P.U.G. zona studiata este cuprinsa in :

UTR Ljr –SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

#### 3.3.1. Relationarea cu formele de relief

Suprafata studiata este pe versant cu diferente de nivel semnificative fiind neamenajata .

Platforma de acces din str.magura si calea de acces este neamenajata .

#### 3.3.2. Prezenta unor oglinzi de apă si a spatiilor plantate

Zona studiata nu detine suprafetele mentionate mai sus .

#### 3.3.3. Construibilitatea si conditiile de fundare

##### **Constructii viitoare**

Adâncimea minimă de fundare este:  $D_{fmin} = 2,50 m$  față de cota terenului sistematizat/amenajat. Stratul de fundare este considerat cel de *marna argiloasa* .

Forajele sunt doar investigatii punctuale si nu pot oferi o caracterizare completă pentru întregul areal investigat, si local pot să apară diferente față de litologiile identificate si redade prin studiul prezent.

Fundarea nu se va realiza pe stratul de sol vegetal.

## **Căi acces/ Parcări**

Adâncimea de fundare, elementele componente și modul de verificare a acestora se va stabili în funcție de sarcinile transmise de trafic.

Stratul de teren vegetal și material de umplutură și va fi înlăturat și se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- în funcție de încărcările transmise, se va alege metoda corespunzătoare de îmbunătățire a terenului natural: stabilizare cu liant hidraulic, înlocuirea materialului local, compactare;
- pentru determinarea exactă a modulului de deformare a terenului se recomandă încercări directe cu placa;
- adoptarea conform **STAS 1709/ 2-90** a întregului complex de măsuri prevăzute pentru prevenirea degradărilor provocate de îngheț-dezghet.

### **Prevederi generale**

Alcătuire infrastructurii clădirilor cu pereți structurali din zidărie va respecta prevederile generale pentru situația persistentă de proiectare și pentru situația tranzitorie de proiectare, principiile generale date la **4.4.1.7** din **P100/2013** precum și prevederile specifice date în continuare.

Dimensionarea fundațiilor, soclurilor se va face prin calcul pentru satisfacerea condițiilor de rezistență sub efectele rezultate din gruparea fundamentală de încărcări. Dimensiunile astfel obținute vor fi verificate și pentru efectele încărcărilor din gruparea seismică de încărcări.

În cazul fundațiilor izolate, tasările totale acceptabile pot să ajungă și până la 5,00 cm, în conformitate cu **SR EN 1997-1**.

Este importantă urmărirea tasării relative între fundațiile învecinate, respectiv diferența între tasările absolute probabile a două fundații învecinate, raportată la distanța dintre ele. Această tasare trebuie limitată la 1,00 cm, astfel încât să nu depășească 50% din tasarea totală.

Diferența de tasare pentru stâlpii articulați nu poate depăși valoarea 1/500 din deschidere. Fundațiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

Terenul aflat sub talpa fundației se recomandă a fi compactat până la un grad de compactare mai mare de 98 %.

Se poate opta pentru un sistem de fundare direct, fundații izolate pentru o construcție în cadre și respectiv fundații continue pentru o construcție pereți structurali.

Fundațiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

Recomandă ca în momentul finalizării proiectului, să se ia legătura cu firma de proiectare geotehnică, în vederea verificării fundațiilor, soluțiilor alese și recomandări viitoare.

### **3.3.4. Adaptarea la condițiile de climă**

Construcțiile noi proiectate se vor încadra în normele de eficiență energetică actuale și este necesară aducerea la aceleași standarde a clădirilor existente.

### **3.3.5. Valorificarea unor potențiale turistice**

Zona studiată nu detine obiective turistice care să poată fi valorificate .

## **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul existent din strada Magura corespunde cerințelor pentru dezvoltarea ulterioară a zonei – accesul realizându-se pe două sensuri de circulație fără a afecta buna funcționare a circulației pe strada Magura.

Se vor amenaja parcuri în interiorul fiecărei parcele cu alei pietonale și carosabile, astfel se va asigura fluenta și circulația în siguranță ale celor două tipuri de trafic auto și pietonal .

Viteza maximă de circulație în interiorul zonei studiate va fi de max. 30 km/oră .

### 3.5. Zonificarea functionala

Prevederile P.U.Z. cuprinde un singur U.T.R. :

**L2 - - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2 E IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT**

#### 3.5.1. : ZONELE VERZI :

Zonele verzi din interiorul suprafetelor de teren private vor respecta cerintele regulamentului de urbanism aferent P.U.Z.

#### 3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

UTR **L2** - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2 E IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

BILANT TERITORIAL					
NR CRT	DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII	20	0,72	742,00	27,00
	Lot 1- 622 mp	20		217,00	
	Lot 2 -502 mp			175,00	
	Lot 3 -502 mp			175,00	
	Lot 4 -503 mp			175,00	
2	CIRCULATII	120	4,32	669,00	24,00
	Pietonal			73,00	
	Carosabil	120		596,00	
3	ZONA VERDE	2637	94,96	1366,0	49,00
	TOTAL	2777	100	2777	100
	P.O.T.			35	%
	C.U.T.			1,2	

#### 3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICA PROPUSA

1. Intervenția urbanistică propusă este schimbarea de funcțiune a terenurilor din zona studiată din funcțiunea de V6-păduri de agrement în zonă de locuire cu reglementări și indicatori urbanistici conf. UTR L2 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2 E IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT.

2. Obiectivele propuse vor respecta materialele de învelitoare prevazute in 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 H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015  
Pe toata lungimea limitelor dintre carosabil si spatii plantate se vor amplasa borne sau spatii plantat va fi amenajat la o inaltime ce nu permite accesul auto.

#### PARCARI

Este interzisa amenajarea alveolelor de parcare care intrerup, micsoreaza sau determina trasee sinuoase ale circulatiei pietonale  
Amplasamentul ramas liber de constructii se va amenaja cu spatii verzi,cu spatii rezervate circulatiilor pietonale si rutiere si parcare.

Pentru a se intergra armonios si in securitate in ansamblul residential existent imobilurile propuse vor avea imprejmuire.

La amplasarea obiectivelor propuse si la stabilirea regimului de inaltime s-a tinut cont de prevederile Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei- anexa la Ordinul Ministrului Sanatatii emis in temeiul Hotararii Guvernului nr 119/2014 privind organizarea si functionarea Ministerului Sanatatii Publice,cu modificarile si completarile ulterioare.

Conf. prevederilor Cap.I Norme de igiena referitoare la zonele de locuit ,art.3 :

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum **10 m** de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

Art.37

(1) Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurii menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

(2) Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitătea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității.

Se va respecta distanta minima de siguranta intre cladiri in functie de gradul de rezistenta la foc in conformitate cu prescriptiile din Normativul de siguranta la foc al constructiilor **P118 – 1999** , unde nu este posibil se va justifica cu existenta calcanelor sau se prevad masuri compensatorii.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament se va putea realiza din strada in interiorul zonei studiate pe caile rutiere de minim 6,00m latime ,cu doua benzi de circulatie existente/propuse ,

In caz de incendiu interventia fortelor de stingere la cladirile existente si propuse se poate realiza pe cel putin 3 fatade.

In cazul constructiilor se vor respecta prevederile prescriptiilor din Normativul de siguranta la foc al constructiilor P118 – 1999 , iar la proiectarea parcarilor se va tine cont de prevederile Normativului de securitate la incediu a parcajelor pentru autoturisme .

### **3.6. Devoltarea echiparii edilitare**

Utilizarea retelelor edilitare se poate face în conformitate cu avizele obtinute de la detinatorii de retele si furnizorii de utilități

Amplasamentul este racordat la toate retelele edilitare.

Se impune bransarea la retele edilitare in functie de necesitatile impuse de functiunile noi – care se vor stabili de comun acord intre investitor si detinatorii de retele .

#### **3.6.1. Alimentare cu apa**

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

#### **3.6.2. Canalizare**

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

#### **3.6.3. Telecomunicatii**

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

#### 3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

#### 3.6.5. Gospodarie comunală

Pe fiecare parcelă pe care se vor autoriza constructii se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, , vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Platformele gospodăresti vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului menajer și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

### **3.7 Protectia mediului**

#### 3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

In zona studiata conform celor prezentate nu exista surse potentiale care sa genereze poluare majora de tip industrial-chimic-etc .

Pentru poluarea provocata de autoturismele care apartin zonei sau aflate in tranzit , aceasta se va diminua treptat prin inlocuirea motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice , masura care este incurajata de programele europene si guvernamentale . Deasemenea si nivelul zgomotului va fi mult diminuat .

#### 3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform celor prezentate riscurile naturale pot fi provocate in zona doar de cataclisme – cutremur - care pot fi preintampinate prin masuri de adaptare a structurilor existente la cerintele normativelor actuale privind siguranta in exploatare a constructiilor .

#### 3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Reteaua de canalizare menajera si pluviala existenta in zona studiata este racordata la statia de epurare locala in vederea epurarii apelor uzate menajere .

Ape uzate tehnologice provenite din activitati industriale nu sunt identificate in zona .

#### 3.7.4. Depozitarea controlata a deșeurilor

Pe fiecare parcelă pe care se vor autoriza constructii precum si pe platformele gospodăresti existente se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea selectivă a deșeurilor.

#### 3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu sunt prezente terenuri degradate in privinta plantarii zonelor verzi interventiile asupra acestora sunt tratate mai jos

#### 3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

- Spatii verzi aferente zonei suprafata minima 30 %

#### 3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

#### 3.7.8. Refacerea peisagistică si reabilitarea urbana

Se va realiza respectand prevederile de la punctele 2.7.5.; 3.3.; 3.4.; 3.5.;3.6.; 3.7.; 4.2.; 4.3. si 4.5. din prezentul memoriu si respectand regulile prevazute in Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ anexat la documentatie.

### 3.7.9.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Se va realiza respectand prevederile de la punctul 2.7.5.

### 3.7.10.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Rețelele edilitare existente corespund cerintelor actuale de locuire si servicii .

Ca urmare a amplificarii suprafetelor construite in zonele needificate in functie de cerintele solicitate detinatorii de rețele vor prezenta modalitatile de satisfacere a cerintelor pentru fiecare obiectiv în parte, la fazele următoare de proiectare.

### 3.8 Obiective de utilitate publica :

Aleea de circulatie neamenajata care permite accesul la fiecare parcela aflata in studiu si care se afla in proprietatea proprietarilor personae fizice va fi destinata numai circulatiei cf. schitelor de dezmembrare a terenului care vor configura noile proprietati .

### **Tipuri de proprietate teren :**

Planul Urbanistic Zonal este constituit din terenuri majoritar intravilane , cu categoria de folosinta actuala de faneata.

Terenurile ce fac obiectul studiului sunt:

Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice .

Conform Plansei U4 - Proprietatea asupra Terenurilor – aleea de circulatie va fi privata

## **4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE**

### 4.1.Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Planul Urbanistic Zonal modifica functiunile initiale prevazute prin PUG aprobat, selecteaza tipologia functionala (locuire individuala) cu respectarea prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG pentru zonele de locuire.

Acestea se vor realiza prin:

- Îmbunătățirea infrastructurii.
- Îmbunătățirea și extinderea fondului construit pe amplasamentele proprietatilor private .
- Îmbunătățirea dotarilor edilitare prin dimensionarea in functie de capacitățile deservite.
- Protecția mediului înconjurător.

### 4.2.Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de :

- modernizarea circulației prin :
  - o amenajarea circulatiei care strabate zona studiata ;
  - o amenajarea parcarilor propuse in interiorul parcelelor componente ale P.U.Z. ;
- reabilitarea spatiilor verzi ;
- edificarea propunerilor cu destinatie de locuire individuala;

### 4.3.Prioritati de interventie

Investitorii vor stabili regimul de prioritate al lucrarii de fata , raportat la prioritatile majore ale lor. Investitiile vor fi finantate din surse private.

### 4.4.Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Considerand tendințele de dezvoltare în zona studiata , trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în

vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

4.5. Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)

Respectand cerintele din Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. specificate in Plansa de Reglementari Urbansitice nu este cazul detalierii parcelelor propuse pentru edificarea de imobile .

4.6. Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general :

- Locuinte individuale private, bransamente utilități, împrejuriri .

4.7. Montaje ale etapelor viitoare(actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)

Datorita naturii juridice a terenului, investitorii privati reprezinta actorul principal implicat, care în derularea investitiei, vor corela si aplica cerintele administratiei locale, ale proiectantilor de specialitate precum si a potentialilor dezvoltatori sau proprietari privati din zona studiată.

5. ANEXE

PIESE DESENATE :

U0 –	INCADRAREA IN ZONA
U1 –	SITUATIA EXISTENTA
U2 –	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
U3 –	REGLEMENTARI - ECHIPAREA EDILITARĂ
U4 –	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
U5 –	EXEMPLU DE MOBILARE

COORDONATOR RUR

arh.Horea STOIA

Proiectant

arh. Horea STOIA

c.arh. Ovidiu CIORNA

Nr.Cad 109088

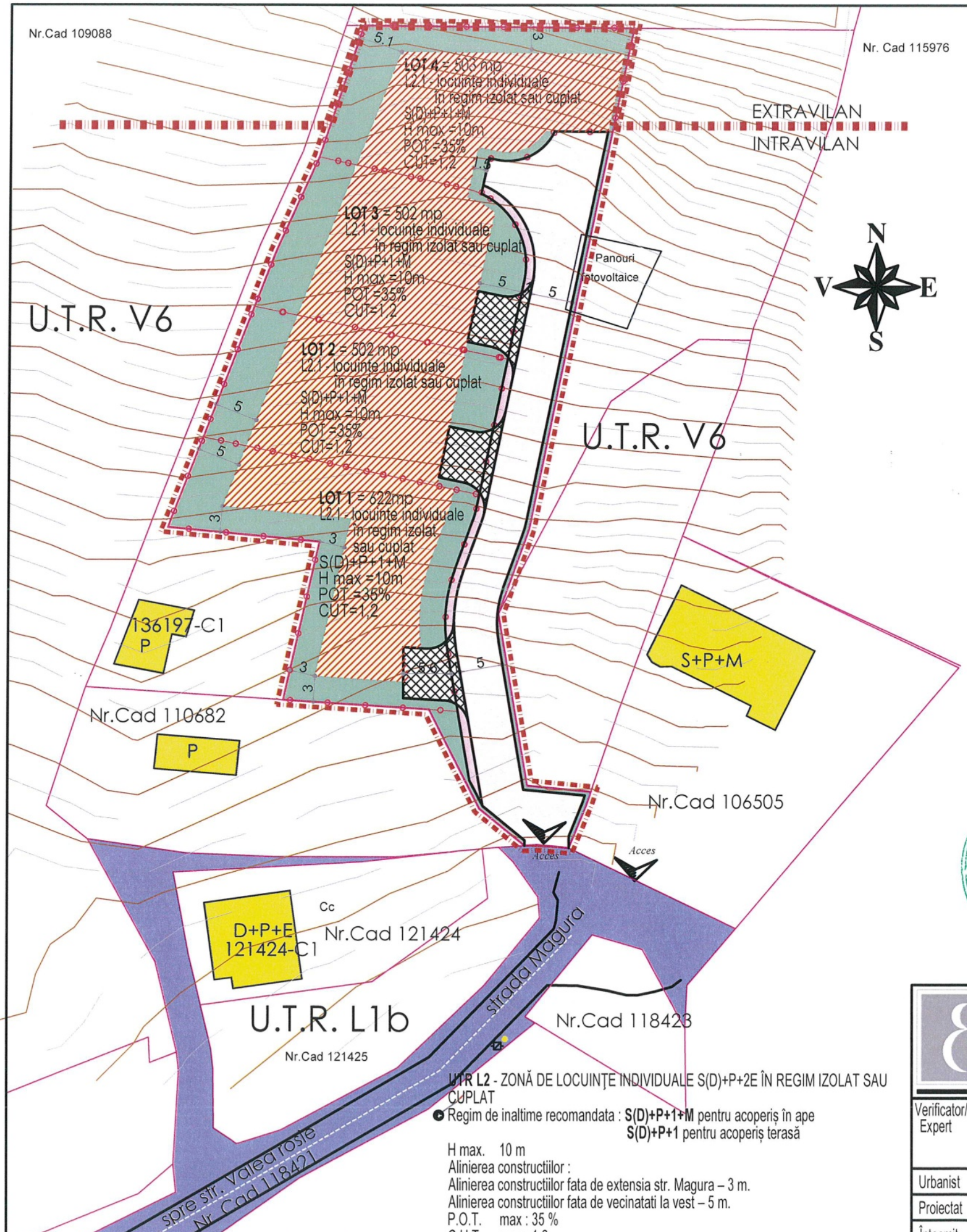
Nr. Cad 115976

# LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE
- LIMITA CADASTRALA
- LIMITA CADASTRALA A SUPRAFETEI DE STUDIU
- LIMITA P.U.Z.
- IMPREJMUIRI - GARDURI
- LOCUINTE - CONSTRUCTII EXISTENTE

# PROPUNERE

- LIMITA P.U.Z.
- RAMPE DE ACCES LA LOTURI
- DELIMITAREA LOTURILOR
- SUPRAFATA EDIFICABILA
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- ZONA DE LOCUINTE PROPUSE S(D)+P+1+M
- ZONA VERDE



FUNCTIUNI					
NR CRT	DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII	20	0,72	971,95	35,00
	existente	20			
	propușe			971,95	
2	CIRCULATII	0	0,00	199	7,17
	carosabile			506	
	pietonale			70	
	platforme			129	
3	ZONE VERZI	2757	99,28	1606,1	57,83
	neamenajate	2757			
	amenajate			1606,1	
<b>TOTAL</b>		<b>2777</b>	<b>100</b>	<b>2777</b>	<b>100</b>
	teren intravilan	2439	87,83	2439	87,83
	teren extravilan	338	12,17	0	12,17
<b>P.O.T.</b>		<b>1 %</b>		<b>35,00 %</b>	
<b>C.U.T.</b>		<b>0,01</b>		<b>1,2</b>	



**BIROU DOM s.r.l.**

SOCIETATE DE PROIECTARE  
Tautii Magheraus strada 24 nr. 223  
Registru Comertului J24/38/2016  
tel. 0745.925.045

Maramures RO  
C.U.I.35392888  
biroudom@gmail.com

Verificator/Expert	Referat/expertiza	Denumire: P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE ȘI SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN UTR V6 ÎN UTR L2 - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE S(D)+P+2E ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT	pr. nr. 1878
Urbanist	arh.Horea STOIA	Adresa : Baia Mare str Magura FN .Iur MM	PUZ
Proiectat	arh.Horea STOIA	BENEFICIAR:	PI. U2
Întocmit	c.arh.Ovidiu CIORNA	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	

Scara  
1:500

08.2025

UTR L2 - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE S(D)+P+2E ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

● Regim de inaltime recomandata : S(D)+P+1+M pentru acoperiș în ape  
S(D)+P+1 pentru acoperiș terasă

H max. 10 m  
Alinierea construcțiilor :  
Alinierea construcțiilor fata de extensia str. Magura – 3 m.  
Alinierea construcțiilor fata de vecinatati la vest – 5 m.  
P.O.T. max : 35 %  
C.U.T. max : 1,2

spre str. Valea Roșie  
Nr. Cad 118421