

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 509 din 07.05.2026

**În Scopul: ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE - LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:
DEMOLARE CORP C2, C3 ȘI ANEXĂ, DEMOLARE PARȚIALĂ CORP C1, EXTINDERE, MODERNIZARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN CLINICĂ STOMATOLOGICĂ**

Ca urmare a cererii adresate de **NEO DENTAL ESTETIC SRL**, cu sediul în județul **MARAMURES** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **BULEVARDUL REPUBLICII** nr. **52** bl. sc. et. ap. **3** telefon/fax **0743244075** e-mail, înregistrat la nr. **23430** din **29.04.2026**,

Pentru imobilul **teren și construcții** situat în: județul **MARAMURES** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **STRADA VICTORIEI** nr. **50B** bl. sc. et. ap.

Fisa cadastru Baia Mare număr **134781**, număr cadastral **134781**, **134781-C1,C2,C3** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect **12/1996** și nr. alocat în registru, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul studiat, teren și construcții, se află în intravilan, drept de proprietate privată și soția, cota actuală 1/2, bun propriu și cota actuală 1/2, bun propriu.

- S-a autentificat Convenție de constituire a dreptului de suprafață, prin care proprietarii sunt de acord cu înscrierea în cartea funciară a dreptului de suprafață în favoarea **NEO DENTAL ESTETIC SRL**.
- Pentru acest imobil a mai fost emis Certificatul de urbanism nr. **1343/16.09.2025** "Schimbare de destinație din casă de locuit(C1 și C3) în clinică stomatologică".

Conform 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.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI CONFORM P.U.G. U.T.R. CA5 - subzona centrală cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat și cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară.

ZONA DE IMPOZITARE stabilită conform H.C.L. nr.665 din 20.12.2018 - zona A;

FOLOSINȚA ACTUALĂ conform CF CONSTRUCȚII: C1 - casă de locuit P, C2 - garaj P, C3 - casă de locuit P+1;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: Demolare corp C2, C3 și anexă, demolare parțială corp C1 cu extindere și modernizare;

UTILIZĂRI ADMISE:

- se admit funcțiuni publice și de interes general.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurat pe ansamblul unei operații urbanistice;

- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un parter special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;

- se admit restaurante care comercializează pentru consum bauturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lacasele de cult;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ori ce lucrări care modifică traseele protejate ale strazilor: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - construcții provizorii de orice natură; - depozitare en gros; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - 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 apelor meteorice; - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

3. REGIMUL TEHNIC:

Documentația faza D.T.A.D și 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), cu respectarea regulamentului local de urbanism aferent zonei CA5, în caz contrar, se va întocmi PUZ, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, situație în care se va SOLICITA UN NOU CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU ELABORARE P.U.Z.

• Regulamentului de urbanism pentru UTR CA5 prevede:

POT maxim = 60%; CUT maxim = 1.8;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- se considera construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15.0 m;

- Conform art. 30 (2)(3) din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996:

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii; Clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri și nu cu mai mult de 9.0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- pentru toate clădirile situate la sud de linia de demarcație a condițiilor dificile de constructibilitate, regimul de construire va fi izolat sau cuplat.

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o lungime egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4.0 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fața de limită opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4.0 metri;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4.0 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 9.0 metri;

- Conform art. 24 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996:

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; Aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 m.

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.G. 525/1996, Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 și a Normativului NP 24-2022, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea se limitează la P+3 iar configurarea spațială a clădirilor se va subordona menținerii unui front armonios la malul Săsarului. Pentru obținerea autorizației de construire pentru clădirile de pe maluri, se va prezenta un studiu de impact vizual cuprinzând desfășurarea a cel puțin 4 loturi adiacente, la stânga și la dreapta proprietății în cauză..

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

în cazul racordării între strazi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe înălțimile înconjurătoare;

- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe colinele din cartierele Griviței și Valea Roșie.

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, și anexelor.

- Este reglementat prin Regulamentul Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr.374/2015.

- Elementele privind volumetria și/sau aspectul arhitectural al clădirilor se vor subordona cerințelor zonei și vor ține seama de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, afișaj publicitate, iar soluția propusă va fi avizată de Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană, constituită în baza HCL nr. 171/2015.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă; Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3.0 m a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

ÎMPREJMUIRI:

Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative; În cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, împrejmuirile vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2.20 m și minimă de 1.80 m, din care un soclu opac de 0.30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;

- Se vor respecta prevederile art. 560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire; Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini.

- În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre 2 proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate, se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art. 2.5.6 din anexa 1 la Legea nr. 50/1991 și art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

• **ACORDUL VECINILOR.** Potrivit prevederilor Codului Civil și art.27, alin1, lit a), alin.2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, este necesar acordul vecinilor exprimat în formă autentică în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

- Situațiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a

unei construcții existente, pot fi cauzate acestea prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însoțire.

- Situațiile prevăzute la lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

- Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acestuia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

- în situația în care prin lucrările propuse vor fi afectate construcțiile învecinate se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate. acest fond.

- Proiectantul va preciza dacă prin lucrările propuse sunt afectate construcțiile învecinate și sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora, situație în care se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate.

CODUL CIVIL. În conformitate cu prevederile art. 612 din Codul Civil, amplasarea construcțiilor față de limita de proprietate se poate face cu condiția respectării unei distanțe minime de 60 cm, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. Conform art. 615 din Codul Civil, este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 m între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Se vor respecta următoarele reglementări urbanistice aprobate:

- **REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ** privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 374/2015.

- **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM** aprobat prin H.G. 525/1996;

- **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent zonei CA5;

- Prevederile **ORDINULUI** Ministerului Sănătății nr. 119/2014 modificat prin **ORDINUL NR.994/2018** . - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

- Având în vedere prevederile art. 32 alin (1) pentru realizarea investiției se va elabora Plan Urbanistic de Detaliu.

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația de urbanism menționată, se va întocmi o nouă documentație de urbanism PUZ/PUD, după caz, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.; Planul urbanistic zonal se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, cu respectarea prevederilor/etapelor prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011. Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ; Documentația faza D.T.A.C. se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism în consiliul local;

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

DEMOLARE CORP C2, C3 ȘI ANEXĂ, DEMOLARE PARȚIALĂ CORP C1, EXTINDERE ȘI MODERNIZARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN CLINICĂ STOMATOLOGICĂ

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☒ D.T.A.D.

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

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

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L.;

Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;

Plan de situație pe suport topografic, actualizat conform situației reale din teren, cotate, cu evidențierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a construcțiilor și împrejurimilor existente, a drumurilor de acces, vizat de O.C.P.I. Maramureș;

Specialiști verifcatori de proiecte atestați stabiliți în funcție de categoria de importanță a construcției, conform prevederilor Legii nr. 10/1995 și a Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995;

Luare în evidența O.A.R.;

Avizul Primarului fundamentat de raportul Comisiei de Dezvoltare Urbană;

Acord autenticat vecini direcți;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

Certificat de impunere fiscală;

Contract cu societate autorizată pentru transportarea, colectarea, tratarea, valorificarea și eliminarea deșeurilor provenite din demolare;

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

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

.....

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

Expertiza tehnică;

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

Raport NZEB conform Mc REVIZUITĂ, aprobat cu Ordinul Ministerului Dezvoltării nr. 16/2023 pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirii, indicativ Mc001-2022";

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

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

Taxă autorizație de demolare + formulare;

Taxă autorizație de construire + formulare;

Taxă timbru de arhitectură;

Taxă privind emiterea avizului Comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 **luni** de la data emiterii.

PRIMAR
Ioan Doru Dăncuș

SECRETAR GENERAL,
Gligan Vasile Cameliu

ARHITECT SEF,
George Radu Lazăr

Achitat taxa de **19,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 0611731 106318** din **29.04.2026** valoare **19,00**

Achitat taxa de urgentă **1.302,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 0611730 106318** din **29.04.2026**

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

Întocmit,

~~Dra~~an Georgeta

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

.....

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Întocmit,

.....



MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU PENTRU LUCRĂRI DE CONSTRUIRE ÎN MUN. BAI A MARE, STR. VICTORIEI, NR. 50B

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.D. pentru DEMOLARE CORP C2, C3 ȘI ANEXĂ, DEMOLARE PARȚIALĂ CORP C1, EXTINDERE, MODERNIZARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN CLINICĂ STOMATOLOGICĂ

Amplasament: MUN. BAI A MARE, STR. VICTORIEI nr. 50B
JUD. MARAMUREȘ, C.F. nr. 134781 - intravilan

Beneficiar: NEO DENTAL ESTETIC S.R.L.,
Mun. Baia Mare, Bd. Republicii nr. 52/3, Jud. Maramureș

1.2. Obiectul lucrării

Oportunitatea studiului la etapa de Plan urbanistic de Detaliu este determinată de stabilirea soluțiilor de mobilare a terenului și de asigurare cu utilități în condițiile respectării prevederilor P.U.G. și a normativelor specifice pentru construirea unei clinici stomatologice, obiectiv care va funcționa sub administrarea Neo Dental Estetic S.R.L. și va avea o activitate de interes public.

Terenul este situat în zonă de interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D. (conform C.U. nr. 509/ 07.05.2026), fapt care a condus la întocmirea prezentului studiu.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ :

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Lotul este situat conform P.U.G. Baia Mare nr. 12/1996, aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999, în intravilanul Mun. Baia Mare, pe strada Victoriei nr. 50B, în apropierea intersecției cu str. Nicolae Bălcescu.

3.3. Regimul tehnic:

Conform P.U.G. și C.U. nr. 509/07.05.2026 al Mun. Baia Mare, amplasamentul se află în subzona Zona funcțională UTR- CA5 – *Subzonă centrală cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat și cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre zona colinară*

Terenul este potrivit pentru construire în condițiile R.L.U. al P.U.G.

3.4. Bilanț teritorial existent:

Pentru suprafața de teren studiată, indicatorii urbanistici existenți sunt:

P.O.T. existent = 36,40% C.U.T. existent = 0,50

3.5. Analiza geotehnică:

3.5.1. Generalități

3.5.1.a Geomorfologie

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, limitat în resurse pentru agricultură, dar cu potențial 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.

Clima:

Din punct de vedere climatic, clima zonei este temperat – continentală.

3.5.2.a Geologie

Din punct de vedere geologic județul Maramureș este situat în zona de contact dintre Platforma Someșană și Carpații Orientali, cuprinzând munții vulcanici Țibleși, Gutâi și depresiunea situată la sud de aceștia. Actuala regiune făcea parte, până la sfârșitul Pliocenului, dintr-un bazin marin întins, devenit mai târziu lacustru. Structura geologică este compusă din trei unități: fundamentul pre-Neogen, sedimentarul Neogen, și magmatitele neogene.

Structura geologică a Munților Maramureșului este caracterizată de largă dezvoltare a pânzelor de șariaj de vârstă cretacică, pânze de soclu ce aparțin Unității Dacidelor Mediene.

Aceasta este constituită din mai multe unități suprapuse prin șariaj, care de jos în sus sunt: pânzele infra – bucovinice, pânza sub – bucovinică și pânza bucovinică.

3.5.3a Zona seismică de calcul

Din punct de vedere seismic, conform stas SR 11100/93, amplasamentul se află în zona de grad VI pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $T_c=0,7$ sec și $ag=0,15g$, pentru un interval mediu de recurență $IMR=225$ de ani.

3.5.4a Cutremurele de pământ

Zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VI, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK.

3.5.5.a Inundații

Risc inundații la cursuri de apă și la torenți – risc inexistent.

3.5.6a Alunecări de teren

Aria studiată se încadrează în zone fără potențial de producere a alunecărilor de teren, fiind teren plan.

3.6. Căi de comunicație:

Accesul la teren se realizează direct din str. Victoriei, care este stradă cu sens dublu de circulație, dinspre vest spre est (dinspre str. Bd. Independenței spre Str. Minerilor).

3.7. Analiza fondului construit existent:

Terenul nu este liber de construcții, fiind edificate trei imobile care deservește aceiași proprietar.

În vecinătate, adiacent laturii nordice a terenului, se află imobilul de pe str. Nicolae Bălcescu nr. 27. Adiacent laturii estice este un imobil de locuit cu regim de înălțime D+P+E.

Adiacent laturii vestice este o casă familială cu 6 apartamente cu regim de înălțime P+3.

3.8. Echipare edilitară:

Canalizarea menajeră se realizează prin branșament existent la rețeaua de canalizare a străzii Victoriei, iar canalizarea pluvială a incintei va fi racordată la cea existentă în zonă.

Alimentarea cu apă se realizează prin branșament existent la rețeaua de apă a străzii Victoriei.

Energia electrică este asigurată prin branșament din rețeaua existentă la nivelul străzii Victoriei.

Apa caldă pentru grupurile sanitare și agentul termic sunt asigurate de o instalație cu funcționare pe gaz metan, amplasată la nivelul parterului în camera tehnică.

Alimentarea cu gaz este asigurată prin branșament din rețeaua existentă la nivelul străzii Victoriei.

3.9. Disfuncționalități, servituți existente și priorități:

Nu s-au identificat disfuncționalități majore privind amplasamentul studiat.

Prioritățile privind planul de acțiune pentru acest amplasament constau în demolare corp C2, C3 și anexă, demolare parțială corp C1, extindere, modernizare și schimbare de destinație în clinică stomatologică, respectiv amenajarea acelor interioare incintei, a parcarilor, respectiv sistematizarea și amenajarea terenului după edificare.

4. PROPUNERI – REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

4.1. Elemente de temă:

În acord cu dezvoltarea zonei și cu proiectul de investiție al proprietarului, se propune demolare corp C2, C3 și anexă, demolare parțială corp C1, extindere, modernizare și schimbare de destinație în clinică stomatologică.

4.2. Descrierea soluției:

Proiectul vizează realizarea următoarelor lucrări:

Conform temei de proiectare elaborată de către beneficiar, se dorește realizarea unui centru medical stomatologic adaptat standardelor actuale printr-o extindere și supraetajare a corpului C1. Noua construcție va avea un regim de înălțime variabil, adaptat contextului urban și necesităților funcționale: Parter+ Etaj în zona din spate și Parter+Etaj 1+ Etaj 2 în zona din față, de la stradă, pentru acoperirea calcanului existent.

Organizarea interioară a spațiilor este prevăzută pentru o circulație cât mai economă cu fluxuri bine stabilite. În spațiile interioare sunt: cabinete pentru diferite categorii de specialitate (dentare, radiologie), diverse săli: depozite materiale sterile/ nesterile, sală de conferințe și cursuri și spații private - sala de mese, grupuri sanitare, spațiu tehnic, vestiar, cabină, holuri și recepția. Sistemul constructiv va fi pe cadre din beton armat, închideri din zidărie de blocuri ceramice, planșee, stâlpi și grinzi din beton armat.

Se propune un acoperiș de tip terasă necirculabilă. Pentru scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș se va asigura o pantă adecvată către receptorii propuși. De asemenea, pentru evitarea intrării unor corpuri străine în sistemul pluvial, se va monta un sistem de parafrunzare. Sistemul pluvial se va canaliza și conecta la sistemul pluvial al localității, evitându-se scurgerea liberă a apelor meteorice colectate de pe acoperiș.

Se propune amenajarea unei zone de parcaj la stradă, a unei zone amenajate pentru accesul pietonal, un gard amenajat cu vegetație față de limita estică, o zonă verde în fața acestuia și o zonă verde în spate pentru delimitarea între zona pietonală și clădire.

De asemenea, mai este propusă o zonă de curte interioară pentru maximizarea luminii naturale în spațiul interior.

4.3. Organizarea circulației:

4.3.1. Drumuri – circulații carosabile

Accesul la amplasament se realizează direct din str. Victoriei.

Accesul pe parcelă se face pe latura sudică. În apropierea accesului au fost prevăzute minim 4 locuri de parcare. Locurile de parcare sunt destinate atât vizitatorilor cât și personalului angajat. Suplimentar, adiacent străzii Victoriei sunt amenajate locuri de parcare publică, care pot fi utilizate de clienți.

Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de un sistem pluvial de incintă, care se va dirija către rețeaua de canalizare existentă pe str. Victoriei.

În incintă se mai propune o zonă amenajată pentru acces pietonal care leagă spațiul public de cel privat printr-o curte amenajată.

4.3.2. Circulații pietonale

Accesul pietonal se va realiza în legătură fluentă cu spațiile de parcare și aleile vor avea suprafețele dalate cu piatră de andezit. Trotuarele se propun să se realizeze în sistem permeabil, exceptând trotuarele de gardă ale clădirii.

4.4 Sistemalizare verticală, amenajări exterioare:

Amplasamentul construcției și amenajărilor fiind situate într-o zonă a terenului cu o declivitate minimă, nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări speciale. Se va avea în vedere nivelarea terenului obligatoriu cu pante care îndepărtează apele meteorice de clădire și parcare.

Se propune amenajarea unei zone de parcaj la stradă, a unei zone amenajate pentru accesul pietonal, un gard amenajat cu vegetație față de limita estică, o zonă verde în fața acestuia și o zonă verde în spate pentru delimitarea între zona pietonală și clădire. De asemenea, mai este propusă o zonă de curte interioară pentru maximizarea luminii naturale în spațiul interior. În zonele verzi se vor planta arbori/arbuști pereni.

4.5. Regimul juridic, circulația terenurilor:

Amplasamentul studiat este în proprietate privată și nu este necesară, în această etapă, circulația terenurilor între domeniul privat și cel public de interes local sau județean.

4.6 Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime maxim al clinicii stomatologice va fi P+2E.

4.7 Modul de utilizare a terenului:

S-au stabilit indicii de ocupare a terenului P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T., și s-a raportat la întregul teren de 456 mp luat în studiu:

În prezent:

P.O.T. existent = 36,40%

C.U.T. existent = 0,50

Indicii de ocupare al terenului P.O.T, și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. conform Regulamentului General de Urbanism al Mun. Baia Mare, pentru zona în care se află amplasamentul studiat au următoarele valori maxime:

P.O.T.max. =60%

C.U.T.max. =1,8

În situația propusă, pentru parcela totală studiată rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T propus =47,11 %

C.U.T. propus =1,17

Zonă verde și spații plantate = 24,09 %

Grad de ocupare a terenului = 75,91 %

Indicatorii propuși nu modifică indicatori urbanistici maximi propuși.

Distanțele de amplasare a construcției propuse față de limitele laterale și posterioare de proprietate se vor încadra în cele stabilite conform reglementărilor PUG.

Amplasarea clădirii față de limitele de proprietate:

- 0,14 m, 0,24 m față de limita nordică;
- 4,00 m, 4,41m, 6,88 m, 8,4m față de limita estică;
- 5,17 m față de limita sudică;
- 0,1 m față de limita vestică.

4.8 Plantații și spații verzi:

Pentru amenajarea zonei verzi din incintă se propune înierbarea terenului și plantarea cu arbori și arbuști pereni, de preferință din specii și soiuri fructifere și endemice care, pe lângă caracterul de generatori de oxigen și protecție împotriva prafului și zgomotului, conferă o imagine peisageră.

4.9. Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.:

Prin specificul investiției nu se vor produce poluanți pentru ape. Se vor lua măsurile necesare evitării deversării accidentale a apelor uzate menajere din sistemul de canalizare local propus. Se va urmări racordarea la rețelele edilitare în sistem centralizat. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de unu sistem puvial de incintă care se va dirija către rețeaua de canalizare existentă pe str. Victoriei.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii nu crează un nivel ridicat de zgomot, care să depășească limitele prevăzute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă.

Zona de iarbă din vecinătatea afectată de lucrările de construcție se va reînierba și planta cu arbori de joasă/medie înălțime sau arbuști pereni din specii endemice.

Amplasarea construcției respectă distanțele normate conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P-118-2025 pentru clădiri de graful I-II de securitate la incendiu (sistemul constructiv va alcătuit din cadre din beton armat, închideri din zidărie de blocuri ceramice, planșee, stâlpi și grinzi din beton armat).

4.10. Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate în urma utilizării clădirii, atât cele reciclabile cât și deșeurile menajere vor fi depozitate în interiorul construcției, spațiu special destinat pentru acestea.

Deșeurile vor fi selectate ecologic și vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract.

Deșeurile rezultate în urma procesului tehnologic se vor colecta selectiv și vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract.

Deșeurile medicale vor fi preluate de o firmă specializată în domeniu, prin contract.

5. ECHIPARE EDILITARĂ:

5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se realizează prin bransament existent la rețeaua de apă a străzii Victoriei.

5.1.1. Canalizare menajeră/pluvială

Canalizarea menajeră se realizează prin branșament existent la rețeaua de canalizare a străzii Victoriei, iar canalizarea pluvială a incintei va fi racordată la cea existentă în zonă.

5.1.2. Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz este asigurată prin branșament din rețeaua existentă la nivelul străzii Victoriei.

5.1.3. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră

Apa caldă pentru grupurile sanitare și agentul termic vor fi asigurate de o instalație cu funcționare pe gaz metan, amplasată la nivelul parterului în camera tehnică.

5.1.4. Alimentarea cu energie electrică

Energia electrică este asigurată prin branșament din rețeaua existentă la nivelul străzii Victoriei.

5.1.5. Telecomunicații

Clădirea va fi dotată cu instalații de captare a semnalului NET/TV prin contract cu un furnizor de servicii de telefonie și internet de pe piața de profil.

6.INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:

Coeficienți urbanistici pe suprafața studiată:

P.O.T. existent = 36,40%

C.U.T. existent = 0,50

P.O.T. propus = 47,11 %

C.U.T. propus = 1,17

BILANȚ TERITORIAL:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
	mp	%
S. CONSTRUCȚII	166	36,40
S. CIRCULAȚII	96	21,1
S. SPAȚIU VERDE	194	42,5
S. TEREN	456	100,00

BILANȚ TERITORIAL	PROPOS	
	mp	%
S. CONSTRUCȚII	214,85	47,11
S. CIRCULAȚII	131,29	28,80
S. SPAȚIU VERDE	109,86	24,09
S. TEREN	456	100,00

6.CONCLUZII:

Din punct de vedere tehnic investiția propusă este fezabilă, aceasta nu va deranja vecinătățile, se vor respecta prevederile P.U.G. Baia Mare și se va executa după un proiect tehnic de execuție întocmit cu respectarea tuturor normativelor tehnice în vigoare.

Detaliile funcționale, aspectul, precum și modul de realizare a lucrărilor de construire vor fi prezentate detaliat în faza de întocmire a documentației necesară obținerii Autorizației de Construire.

Propunerile arătate în prezentul studiu recomandă susținerea ideii de realizare a investiției propuse. Abordarea arhitecturală va a unei solutii moderne armonios integrată în sit prin înălțime și gabarit.

Întocmit:

arh. urb. Oxana N.Crăciun





PLAN DE SITUAȚIE
Scara 1:200
Adresa: Mun. Baia Mare,
str. Victoriei, nr. 50B,
jud. Maramureș
PROPRIETARI:

LEGENDĂ:

- Limita zonei studiate prin P.U.D.
- Limita nr. cad. 134781
- Limitele nr. cadastrale din Sistemul Integrat de Cadastru și Carte Funciară
- Gard
- Bordură
- Linie electrică aeriană/subterană
- Rețea de gaz
- Rețea de apă
- Rețea de canalizare
- Construcții existente
- Construcție propusă - clinică stomatologică
- Spațiu verde
- Zonă circulații
- Subzona centrală cu clădiri de înălțime medie, maxim P+3 cu regim de construire izolat și cerințe speciale de configurare pentru conservarea unor perspective spre oraș dinspre aria colinară

- Contor gaz
- Canal gaz
- Stâlp de beton
- Canal
- Canal scurgere
- Gură canal
- Robinet
- 1. Ințrare clinică stomatologică
- 2. Gunoi menajer
- 3. Gunoi
- 4. Spațiu tehnic

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ		
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - curți-construcții, intravilan - nr. CAD 134781	456 mp
2	TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ	456 mp

BILANȚ TERITORIAL		PROPUȘ	
		mp	%
S. CONSTRUCȚII		214,85	47,11
S. CIRCULAȚII		131,29	28,80
S. SPAȚIU VERDE		109,86	24,09
S. TEREN		456	100,00



Acest document este proprietatea intelectuală a s.c. 9OPTIUNE s.r.l. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus parțial sau total fără acordul expres.

9OPTIUNE

J1998000108246 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR. CETATII NR 2 AP 1-2

Bireu individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare C.I.F. RO21122094		Beneficiar: NEO DENTAL ESTETIC S.R.L. Mun. Baia Mare, Bd. Republicii nr. 52/3, Jud. Maramureș		Pr. nr. 623/2026
Titlu proiect: DEMOLARE CORP C2, C3 ȘI ANEXĂ, DEMOLARE PARȚIALĂ CORP C1, EXTINDERE, MODERNIZARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN CLINICĂ STOMATOLOGICĂ		Mun. Baia Mare, Str. Victoriei, Nr. 50B, Jud. Maramureș		faza. P.U.D.
Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE		Scara: 1:200		pl.nr. A-3

