



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

APROBAT,

Dr. Ec. CH

Nr. 27400 / 12.07.2021

Ca urmare a cererii adresate de dl. **Mihut Kert Ioan Radu** cu domiciliul în ju
, înregistrată cu numărul 27400 / 24.06.021, și a procesului verbal încheiat în ședința
C.T.A.T.U. din data de 30.06.2021, în conștientitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind
amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 11 din 12.07.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal " **Introducere în Intravilanul Municipiului Baia Mare cu destinația de locuințe colective**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Victoriei nr.232., identificat prin CF nr. 119250, 129906 Baia Mare și CF nr.54682 Tăuții Magherăuș cu nr.Cad. 119250, 129906 Baia Mare respectiv Nr.CAD 54682 Tăuții Magherăuș, cu respectarea următoarelor condiții :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, cu acces de pe str. 3 Tăuții Magherăuș, fiind delimitat la nord-est de proprietate private cu nr. cad 120071, la nord-vest de strada 3 – Tautii Magheraus , la sud-est de teren Rezerva de stat iar la sud-vest : cale de acces Kert Ingrid Gabriela cu nr. cad 54501. Accesul la imobilul cuprinse în PUZ este asigurat din strada 3 Tăuții Magherăuș . Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ , identificate prin CF. Nr. 119250 Baia Mare, cu nr. CAD 119250, proprietar Mihut Kert Ioan Radu și soția Mihut Kert Ingrid Gabriela, bun comun cota actuala 1/1 -857mp, CF Nr.129906 Baia Mare cu nr.CAD 129906, proprietar Muresan Vasile Bun propriu-466mp, Cf și CF nr.54682 Tăuții Magherăuș, proprietar Mihut Kert Ioan Radu și soția Mihut Kert Ingrid Gabriela, bun comun cota actuala 1/1 -195mp ,conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de **1.518 mp**.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a)Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în parțial extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilanul orașului Tăuții Magherăuș

Extravilanul localității Baia Mare – 1.323 mp

Intravilanul localității Tautii Magheraus – 195 mp

Categoria de folosinta conform CF: arabil+curti constructii

b) Funcțiuni propuse:

UTR L3u -REZIDENTIAL : SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici existenți:

Pentru extravilan-nereglementat:

- POT = 0%
- CUT = 0

b) Indicatori urbanistici propuși-UTR L3U:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim= 1.05 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = D+P+1E, RH maxim = 10 m la cornișă
- G.O.= 70 %
- Sp.V.= 30 %

Aliniament propus: constructiile se vor alinia fata de limita de proprietate dinspre strada 3 la 5m.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Asigurarea acceselor, parcajelor

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996 Secțiunea.2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr.4 Accese carosabile.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumurilor propuse și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare cu modificările și completările ulterioare.
- Parcărilor, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservesc imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.

Dotările de interes public necesare, utilități

- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea /concesionarea terenurilor proprietatea Statului Român afectate, cât și cele generate de modernizarea, extinderea și branșamentul la rețelele de utilități, sunt în sarcina investitorilor privați, în condițiile legii.

- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente; Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, conform studiului privind echiparea tehnico-edilitară.
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- Strada de acces 3 din Tăuții Măgherauș sa aiba un profil de minim 6m

5. Capacitățile de transport admise

- Dată fiind configurația parcelelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Hotărârea Consiliului Local Tăuții Măgherauș pentru aprobare PUZ
- Aviz Consiliul Județean
- Acord Anif
- Aviz direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul Agricol
- Aviz Direcția de Cultură a județului Maramureș
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Romană
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței drumului de acces, la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare și/sau servitute de trecere (după caz);
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș; se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Studiu de însorire
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz Drusal
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară.
- Certificat de nomenclatură stradală,
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Aviza Comisia Municipală de Sistematizare a circulației Baia Mare și oraș Tautii Magheraus.
- ISU-Inspectoratul situații de Urgență GH.Pop de Băsești Maramureș
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.
- Extrase CF Actualizate

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- 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.

- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.
- "Ghidul privind elaborarea și regulamentele locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România.

Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren,

cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 270 din 16.03.2021 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 545 lei, conform OP din 20.03.2021

Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Șef

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Urb. Arh. Morth I.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 270 din 16.03.2021

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de **MIHUȚ KERT IOAN-RADU**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** orașul poștal I. sc. et. ap. telefon/fax **00m**, înregistrat la nr. **9636** din **04.03.2021**,

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAI A MARE** cod poștal **STRADA VICTORIEI** nr. **232** bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara **Baia Mare** numar **119250, 120072, 119938** numar cadastral **119250, 120072, 842/4** sau identificat prin **PLAN DE SITUATIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **12.../96-99**, 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:

TEREN situat în EXTRAVILANUL Municipiului Baia Mare - proprietate privată astfel:

- conform CF 119250 - drept de proprietate : MIHUT-KERT IOAN RADU și MIHUT-KERT INGRID GABRIELA, bun comun, cota actuala 1/1.

- conform CF 120072, 119938 - drept de proprietate MUREȘAN VASILE, bun propriu , cota actuala 1/1

CONSTRUCTII. Casă de locuit Parter și garaj , conform C.U. nr. 1387 din 25.09.2017

- Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare și atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.

- Parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F. dintr-o strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie, conform profilului de drum care se va aproba prin P.U.Z.

- În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autenticat al proprietarilor identificați.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ conform P.U.G.: Teren EXTRAVILAN;

CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform CF: fâneță;

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: ELABORARE PUZ - Introducere parcele în intravilan

UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRAVILAN: În conformitate cu prevederile art.2,alin.(3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și art. 60, alin(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, pe terenurile situate în extravilan se pot executa: - lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii; - anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, potrivit art.3, alin. (1), lit h.

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr. 391/2017, privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora. Anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole se vor reglementa astfel: suprafața minimă a parcelei va fi de 2500 mp; înscrierea categoriei de folosință în cartea funciară: arător, pășune, grădină, livadă, fânețe, pădure, ciupercărie, sere, etc; înscrierea terenului în registrul agricol; parcela va avea acces din drum public, direct sau prin drept de servitute; suprafața exploatației agricole va avea delimitată o zonă de anexe /gospodărie, în care se pot amplasa/amenaja construcții, iar restul terenului va avea destinația exclusiv agricolă; indicii urbanistici nu vor depăși valorile: POT - 20%, CUT - 0.2; regim de înălțime Parter + Mezanin / Mansardă (mezaninul va avea o suprafață desfășurată de maxim 40% din suprafața construită); H.max. cornișă - 7m; Spațiile de cazare nu vor putea depăși 20% din suprafața construită și nu mai mult de 60 mp desfășurați. Conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa nr.2 cu privire la definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii, alin.4 sunt definite anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole".

3. REGIMUL TEHNIC:

În vederea construirii pe TERENUL SITUAT ÎN EXTRAVILAN este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare, modificarea funcțiunilor admise prin P.U.G. pentru zona extravilan și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă.

PLANUL URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. va fi elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.
- LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL 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.
- REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare" :

PARCAJE AUTOVEHICOLE

Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a

parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 10. Spațiile destinate parcarii/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

Art. 11. Parcare/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Art. 12 Sunt stabilite următoarele cerințe de parcare/garare:

pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

pentru FUNCȚIUNILE COMERCIALE/PRODUCȚIE/DEPOZITARE:

- 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCȚII care se vor prevedea prin P.U.Z. -ul care se va elabora, necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și conform prevederilor HCL 104/2019.

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

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

Art. 13. Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Art. 14. Accesul la spațiile destinate parcarii/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

Art. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament și NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000 Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice pe teritoriul Municipiului Baia Mare.

Art. 16. În aceste condiții, autorizația de construire, nu va fi eliberată fără plata taxei de exceptare de la norma corespunzătoare numărului de locuri de parcare nerealizate.

Art. 17 Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje și procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.

Art. 18 Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcțiile pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementat situațiile prevăzute în prezentul regulament

LOCUINȚE COLECTIVE MICI. În înțelesul prezentului regulament, locuințele colective mici au fost definite ca și locuințe cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire cu acces (scara) comun. Inserarea locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spații verzi, locuri de parcare/garare.

Locuințele colective mici se vor reglementa după suprafața de teren aferentă construcției, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre astfel:

între 300-500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;

între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;

între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;

peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;

• REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z. la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25: Accese carosabile (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26: Accese pietonale - (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective

4.11.1. - Pentru CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor

parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje şi garaje.

4.3.1.- Pentru CONSTRUCŢII COMERCIALE se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare. 4.3.2.- În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.1.2.- Pentru CONSTRUCŢII ADMINISTRATIVE vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinaţiei şi capacităţii acestora, avându-se în vedere separarea de circulaţia publică.

4.12.- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m. Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, în situaţia modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

• ACORDUL VECINILOR. Potrivit art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secţiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 , este necesar în următoarele situaţii:

a) pentru construcţiile noi, amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcţii necesare în vederea schimbării destinaţiei în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcţii cu altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate.

- Situaţiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcţii noi în vecinătatea imediată a unei construcţii existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistenţa mecanică şi stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea şi mediul ori siguranţa în exploatare. Cauzele acestor situaţii pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundaţiei construcţiei existente, afectarea gradului de însorire.

- Situaţiile prevăzute la lit. b) şi c) corespund cazurilor în care, urmare investiţiei noi pot fi create situaţii de disconfort generate de incompatibilităţi între funcţiunea preexistentă şi cea propusă, atât în situaţia în care se aduc modificări de destinaţie a spaţiilor în interiorul unei clădiri, cât şi în situaţia în care funcţionalitatea unei construcţii noi este incompatibilă cu caracterul şi funcţionalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcţiunii de locuit prin implementarea unor funcţiuni incompatibile datorită zgomotului, circulaţiei, degajării de noxe, etc.

- Acordul vecinilor se va da condiţionat de asigurarea, prin proiectul tehnic şi autorizaţia de construire/desfiinţare, a măsurilor de punere în siguranţă a construcţiei preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcţii. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-şi da acordul se constată de către instanţa de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizaţiei de construire/desfiinţare în locul acordului vecinilor.

- Proiectantul va preciza dacă prin lucrările propuse sunt afectate construcţiile învecinate şi sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora, situaţie în care se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuinţelor direct afectate.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

În situaţia modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentaţie de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obţinându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentaţiei de urbanism. - Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto şi pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcţiunii zonei, înălţimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 şi Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările şi modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se va elabora prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul şef şi aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;

- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare şi consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.

- obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului revin investitorului privat-iniţiator al documentaţiei de urbanism, care identifică şi notifică proprietarii ale căror proprietăţi vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, nu pot fi iniţiate şi aprobate documentaţii de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcţii edificate fără autorizaţie de construire sau care nu respectă prevederile autorizaţiei de construire .

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

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE

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 - VITAL	☒ gaze naturale - DELGAZ GRID
☒ canalizare - VITAL	☒ telefonizare - TELEKOM/ RDS/RCS/ DIGI/ ORANGE/ VODAFONE
☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA	☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobare P.U.Z.; Plan urbanistic zonal; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.;

Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală;

P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței drumului de acces, la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare și/sau servitute de trecere (după caz);

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):

Aviz O.C.P.I. MM; Aviz Consiliul Județean;

Acord /Aviz A.N.I.F.; Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;

Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș;

Aviz C.N.A.D.N.R. -Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România -Aviz DRDP Cluj (în situația în care pentru realizarea investiției se va solicita crearea unui nou acces din DN1C)

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

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

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

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

Taxă privind emiterea Avizului de Inițiere pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform HCL nr 514/2016; Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform HCL nr 514/2016; Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal conform HCL 168/2011; Taxă privind exercitarea

dreptului de semnătură R.U.R.;

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

În baza dispoziției nr. 1630/04.12.2020

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de **26,84** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. **005288938807** din **2021-03-03 10:35:23** valoare **26,84**

Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit,

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

SE PRELUNGEȘTE 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,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

.....

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea :
PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA
MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE
Baia Mare str. Victoriei nr.232 Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:

SC **AMBIENT** SRL,

Beneficiarul lucrării:
MIHUT KERT IOAN RADU

MIHUT KERT INGRID GABRIELA

MURESAN VASILE

MURESAN AURELIA

Numar proiect : 1692/2021

Data elaborarii. 2021

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii.

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA
MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE**

Baia Mare str. Victoriei nr.232 Jud.Maramures

Beneficiar. **MIHUT KERT IOAN RADU**

MIHUT KERT INGRID GABRIELA

MURESAN VASILE

MURESAN AURELIA

Numar proiect : 1692/2021

Proiectantul general.

S.C. AMBIENT S.R.L. – Baia Mare

Data elaborarii.

2021

1.2. Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

La solicitarea proprietarilor se reevalueaza terenurile proprietate privata situate in extravilanul localitatii Baia Mare - in vederea introducerii lor in intravilanul Municipiului Baia Mare – si a terenului proprietate privata situat in UAT Tautii Magheraus si reglementarea functionala si urbanistica a zonei studiate : spatii destinate locuirii

Suprafata zonei de studiu 1518 mp :

TIPUL DE PROPRIETATE						
NR CRT	PROPRIETAR	CF	NR CAD TOP	SUPRAF.	CATEG DE FOLOS.	TIPUL TEREN
				mp		
1	MIHUT KERT . RADU	119250	119250	857	curti constr.	extravilan
	MIHUT KERT INGRID G.	Baia Mare				
2	MIHUT KERT . RADU	54682	54682	195	curti constr.	intravilan
	MIHUT KERT INGRID G.	Tautii M.				
3	MURESAN VASILE	129906	129906	466	arabil	extravilan
		Baia Mare				
	TOTAL			1518	MP	

Conform PUG, terenul se afla in extravilanul localitatii .

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.270/16.03.2021
- Avizul de oportunitate nr. 3/29.03.2021

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

- In perioada 1989 -2020 nu au existat proiecte de investitii in zona studiata .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Conform hartii Baii Mari din anii 1800 zona este proprietate privata neconstruita cu destinatia cea mai probabila de padure - faneata.

In proximitatea zonei studiate in perioada regimului comunist se construiesc sporadic edificii cu caracter tehnic edilitar si residential privat – gospodarii de tip rural .

Dupa anul 1989 intreaga zona intra intr-o etapa de expansiune a zonei rezidentiale aflate in imediata apropiere de zona in studiu – pe ambele parti ale UAT atat in Baia Mare cat mai ales in Tautii Magheraus

2.1.2. Potential de dezvoltare

Amplasamentul studiat se poate dezvolta usor, datorita pozitionarii zonei si accesului la infrastructura orasului Tautii Magheraus.

Revigorarea zonei studiate se poate activa prin schimbarea destinatiei unitatii teritoriale de referinta din cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare in care este cuprins si suplimentarea unităților de locuit prin construirea de noi constructii cu regim de inaltime demisol, parter si etaj (mansarda) .

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

- Zona studiată se afla partial in intravilanul municipiului Baia Mare, in partea nord – vestica . Suprafata de teren de 195 mp aflata in proprietatea Mihut –Kert se afla in intravilanul orasului Tautii Magheraus .

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Legatura principala a zonei studiate cu localitatea Baia Mare se poate realiza doar prin reseaua de strazi existente si partial amenajate ale orasului Tautii Magheraus - pe str. Nr.3 care se dezvolta din strada nr. 2 si care la randul ei se deschide in DN1C soseaua care asigura comunicatia Satu Mare – Baia Mare .

Tot prin intermediul strazilor mentionate mai sus sunt asigurate si retelele edilitare necesare dezvoltarii zonei in studiu si care sunt complete continand retelele de electricitate , gaze , apa si canalizare .

In zona exista in imediata apropiere – in cadrul orasului Tautii Magheraus – complexul de agrement DRURELAX si la distanta medie complexul de alimentatie publica APA SARATA .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

2.3.1. Relieful

Relieful depresiunii Baia Mare se preteaza foarte bine la o zona verticala:

- o fasie ce urca usor spre muntele vulcanic compusa din piemonturi, glacisuri sau dealuri la nord
- o zona de camp inalt ce inglobeaza si terasele superioare mijlocii;
- o zona joasa cu lunca si terasa inferioara a raului Sasar, care pe partea sunt parazitate de o serie de conuri de dejectie.

Altitudinea medie a depresiunii este de 200 m.

Zona studiată este situată pe malul nordic al râului Sasar, glacisul Baia Mare .

Zona are ca specific dezvoltarea largă a glacisului. Depozitele cuaternare (coluvii, deluvii) acoperă în cea mai mare parte argile și marne pannoniene, fiind individualizate și mici apariții de andezite și piroclastite andezitice.

2.3.2. Reteaua hidrografica.

Zona studiată se află într-un teritoriu mărginit la sud de râul Sasar .

2.3.3. Clima.

- Zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorita existentei lantului Carpatic ce indeplineste rolul benefic de paravan, impiedicand intemperii reci dinspre nord-est. Aflata la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, 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 secțiunea „ZONE DE RISC”

2.4. Circulația

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

CAI PRINCIPALE DE ACCES

Artera principala de circulație și de acces in zona studiată este str. Nr .3 a orasului Tautii Magheraus strada de categoria IV situata la vest si care asigura accesul la locuintele proprietate privata din zona .

c

CIRCULATII IN INTERIORUL ZONEI STUDIASTE

Circulația in interiorul zonei este inexistentă . Teren neamenajat .

PARCARI

Nu sunt amenajate parcare . Terenurile in studiu sunt in mare parte neamenajate si neintretinute .

TROTUARE , ALEI PIETONALE

Nu sunt amenajate alei pt circulatia pietonala in zona studiata .

PISTE DE BICICLETE

Nu sunt amenajate alei pt circulatia bicicletelor in zona studiata .

DISFUNCTIONALITATI

- Alei pietonale inexistente ;
- Accesul carosabil neamenajat ;

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata .

Zona este destinata lucrarilor agricole – partial padurii si activitatii umane dar ne exploatata .

2.5.2. Relationari intre functiuni

In zona studiata nu exista disfunctionalitati intre functiuni acestea fiind inexistente .

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Zona studiată nu detine fond construit . Constructia existenta are un caracter provizoriu si este destinata desfiintarii .

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit.

Zona studiată nu detine fond construit . In proximitatea zonei studiate atat in cadrul UAT Tautii Magheraus cat si in cadrul UAT Baia Mare sunt edificate in ultimii 20 de ani locuinte individuale si colective de mici dimensiuni .

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 . La sud-est zona studiata este marginita de o suprafata de teren libera si neamenajata cu o dezvoltare necontrolata a vegetatiei care apartine Statului Roman.

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

Ca urmare a actiunilor omului, uneori necontrolate și nehibzuite, 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 : dat fiind ca zona studiata nu detine edificate cladiri riscul efectului din cutremur este inexistent . Structurile de rezistenta nou create vor corespunde normativelor in vigoare incat sa satisfaca cerintele si siguranta in caz de cutremur .

Imobilurile existente în proximitatea zonei de studiu sunt aproape în totalitate realizate după 1990 deci corespund normativului P100 – deci cu risc minor în caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;

- alunecările și prăbușirile de teren – zona studiată se află pe versanți – prin măsurile impuse de studiul geotehnic se poate realiza un risc minor ;

- inundațiile – sunt excluse în apropiere nu există o sursă potențială de inundație - și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fără efect major asupra populației din zona studiată ;

- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unităților de locuit care sunt izolate în incinte separate ;

- epizootiile – exclusiv, în zona studiată nu există aglomerări de animale ;

- 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”
Conform studiului geotehnic - RISC GEOTEHNIC MODERAT .

2.5.8.Principale disfuncționalități

- Lipsa funcțiilor de locuire - instituții și comerț-servicii în interiorul zonei sau în proximitatea zonei studiate ;
- Terenuri libere neamenajate ;
- Rețele edilitare de suprafață - electrice , telecomunicații ;
- Alei pietonale inexistente ;
- Accesul carosabil neamenajat ;

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.Zona studiată beneficiază de următoarele rețele edilitare:

- Rețea de alimentare cu energie electrică
- Iluminat public
- Rețea de alimentare cu gaz metan
- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de canalizare menajeră

2.6.2.Principale disfuncționalități

- Rețele de alimentare cu electricitate, rețele de curenți slabi aerieni, ce afectează nivelul estetic al zonei .
Rețeaua electrică de medie tensiune situată la sudul zonei studiate afectează suprafața de teren posibilă de edificat în partea sudică datorită restricției impuse .

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit

Așa cum rezultă din bilanțul teritorial relația cadru natural - cadru construit nu există datorită lipsei spațiului construit .

Terenurile libere sunt neamenajate iar padurea specificată în extrasele de carte funciara inexistentă .

O atenție deosebită trebuie avută nu numai la aspectul cantitativ (suprafețe de spațiu verde) cât și la relaționarea acestora și asigurarea acestora și asigurarea continuității spațiilor verzi și în special la relația vizuală.

2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale și 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 : dat fiind ca zona studiata nu detine edificate cladiri riscul efectului din cutremur este inexistent . Structurile de rezistenta nou create vor corespunde normativelor in vigoare incat sa satisfaca cerintele si siguranta in caz de cutremur . Imobilurile existente in proximitatea zonei de studiu sunt aproape in totalitate realizate dupa 1990 deci corespund normativului P100 – deci cu risc minor in caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările și prăbușirile de teren –zona studiata se afla pe versanti – prin masurile impuse de studiul geotehnic se poate realiza un risc minor ;
- inundațiile – sunt excluse in apropiere nu exista o sursa potentiala de inundatie - și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fara efect major asupra populatiei din zona studiata ;
- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unitatilor de locuit care sunt isolate in incinte separate ;
- epizootiile – exclus , in zona studiata nu exista aglomerari 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 datorita inexistentei in zona studiata a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- avarii la construcțiile hidrotehnice sau conducte magistrale – starea tehnica a lacului de acumulare Firiza se urmareste periodic factorul de risc fiind diminuat – distant si nivelul de altitudine nu permite ca zona de studio sa fie afectata ;
- incendiile de masă și exploziile, accidentele majore la utilaje și instalații tehnologice periculoase – excluse datorita inexistentei in zona studiata 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.

- 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” si 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 datorita faptului ca zona studiata este ocupata 100% cu activitati legate in special de functiunea de locuire si sericii;

În unele cazuri, cauzele antropogene se întrepătrund cu cele naturale, ca în cazul deșertificării, inundațiilor, etc. – factor exclus zona studiata nu se afla intr-un perimetru afectat de desertificare sau inundabil ;

Afectarea sau, în unele cazuri, distrugerea mediului determină o creștere a vulnerabilității umane, respectiv pericole 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 hazardes 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 metallurgică , 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 statia 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 cumulara 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 deține 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 aerosoli și produselor de freon, etc.

- măsurile 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 (scoateră 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 ținesc 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 “etnic” 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 zona
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 nu deține un potențial turistic și nici proximitatea acesteia nu a dezvoltat turismul .
Amenajarea zonei cu locuințe cu o arhitectură la standarde ridicate ar crește atractivitatea zonei și pe 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 :

- Optiuni ale populatiei situate in proximitatea zonei studiate se manifesta in cerinta de dezvoltarea din punct de vedere cantitativ si calitativ al confortului prin amenajarea circulatiei carosabile , pietonale si velo si a dezvoltarii sectorului de prestari servicii si comerț in proximitate fara a afecta confortul rezidential .
- Optiunea administratiei locale se reflecta in dorinta de a dezvolta spatii private cu un grad ridicat al confortului in vederea dezvoltarii rezidentiale .

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

Se va prezenta in faza ulterioara de definitivare a documentatiei, faza in care se vor cunoaste optiunile populatiei si solutiile finale alese de catre administratia publica. In faza de studiu proiectantul considera imperios necesara amenajarea zonei de studiu pentru a modifica starea actuala de fapt si a asigura un aspect urban civilizatat zonei .

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 colective propuse atat in regim izolat , continuu sau cuplat nu aglomereaza excesiv zona din punct de vedere al traficului auto sau pietonal . Numarul maxim de unitati de locuit poate sa ajunga la 16 .

3.1.2.Analiza fondului construit

- Nu este cazul – fond construit inexistent .

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele :

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii propuse ;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si a legaturilor acestuia cu celelalte zone functionale ale orasului ;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare ;
- relatia dintre constructiile propuse si constructiile existente situate in imediata apropiere respectandu-se cerintele de insoțire si de proportionalitate dimensionala ;

Ocuparea terenurilor libere prezinta o succesiune de spatii diferite ca relief . Valorificarea cadrului natural al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse , asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare ale zonei studiate , o functionare optima a zonei si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu . Prin tratarea spatiilor , folosirea intensiva a cadrului natural si integrarea arhitecturala a cladirilor existente s-a urmarit crearea unui ansamblu incheșat , unitar si totodata variat .

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 : extravilan .

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1. Relationarea cu formele de relief

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

Platforma de acces din str.nr.3 este neamenajata .

Pe axele de circulatie S-N se observa la nord dealul iar spre sud localitatea Baia Mare .

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

1. Din punct de vedere geotehnic amplasamentul cercetat corespunde amplasarii obiectului proiectat.
2. Proiectantul constructor va alege adancimea de fundare cat si latimea fundatiilor in asa fel incat $P_{ef} < P_{conv}$.
3. Se recomanda fundarea la adancimea de minim 1,50 m fata de cota terenului natural pe formatiunea de praf nisipos cu presiunea conventionala aferenta.
4. In jurul constructiilor se vor prevedea drenuri de colectare a apelor de precipitatii cu dirijare in afara amplasamentului, evitandu-se patrunderea apei in terenul de fundare, care ar putea duce la fenomene de alunecare.
5. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat dar in anotimpurile bogate in precipitatii pot aparea infiltratii.
6. Incadrarea in norme TS de taria rocilor pentru sapaturi :

- praf nisipos	----	tare	T 1 - 9
- praf argilos	----	tare	T 1 - 11
- marna argiloasa	----	dura	T 2 - 22
7. Taluze recomandate in rambleu si debleu:

- praf nisipos	----	1 : 1,00
- praf argilos	----	1 : 1,00
- marna argiloasa	----	1 : 1,00
8. Se recomanda centuri armate in sistemul de fundare atat la partea inferioara cat si la partea superioara.
9. Consideram ca nu este necesara stabilitate de versant.
10. Nu se obseva fenomene de alunecare.
11. Daca se urmareste panta terenului si nu se fac sapaturi masive in versant, fundatia dinspre versant si drum se va proiecta sa preia impingerea pamantului.
12. Daca se fac sapaturi la adancimi mai mari de 2,50 m recomanda prevederea de ziduri de sprijin de greutate prevazute cu barbacane si strat filtrant in spatele acestora, cu adancimea de fundare minim 2,50 m de la cota platformei amenajate pe formatiunea de praf argilos. Zidul de sprijin se va executa pe tronsoane scurte pentru a nu pune in pericol amplasamentele din amonte si stabilitatea versantului iar sapatura nu se va lasa deschisa mai mult de 48 de ore.

Căi acces/ Parcări

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

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

☐ în functie 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 modului 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 .

3.3.5. Valorificarea unor potențiale turistice

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

Complexul de agrement DRURELAX și de alimentație publică APA SARATA – situată la vest de amplasamentul studiat - în cadrul UAT Tautii Magheraus - poate să fie considerat un obiect turistic de interes .

3.4. Modernizarea circulației

Accesul existent din strada nr.3 corespunde cerințelor pentru dezvoltarea ulterioară a zonei – accesul realizându-se pe două sensuri de circulație fără a afecta buna funcționare a circulației.

Pentru a spori gradul de confort și siguranță în circulație atât carosabil cât și pietonal se prevede lărgirea suprafeței carosabile de la 4 m lățime în prezent la 6 m lățime . Diferența de 2 m necesară pentru realizarea circulației propuse este asigurată de către suprafețele de teren ale proprietarilor și beneficiarilor studiului de față prin intenția de a efectua un schimb de teren din proprietatea privată în proprietatea domeniului public astfel :

TIPUL DE PROPRIETATE - CIRCULAȚIA TERENURILOR						
NR	PROPRIETAR	CF	NR CAD	SUPRAF.	CATEG DE	TIPUL

CRT			TOP		FOLOS.	TEREN
				mp		
1	MIHUT KERT . RADU	119250	119250	790	curti constr.	intravilan
	MIHUT KERT INGRID G.	Baia Mare		67	DRUM	
2	MIHUT KERT . RADU	54682	54682	118	curti constr.	intravilan
	MIHUT KERT INGRID G.	Tautii M.		77	DRUM	
3	MURESAN VASILE	129906	129906	421	curti constr.	intravilan
		Baia Mare		45	DRUM	
	TOTAL			1518	MP	
				189	DRUM	
				1329	CURTI CONSTRUCTII	

Se vor amenaja parcuri in interiorul fiecarei parcele cu alei pietonale si carosabile, Viteza maxima de circulatie in interiorul zonei studiate va fi de max. 30 km/ora .

Pentru sustinerea propunerilor de dezvoltare a zonei se vor amenaja :

- Trotuare pietonale in paralel cu aleile carosabile existente, astfel se va asigura fluenta si circulatia in siguranta ale celor doua tipuri de trafic auto si pietonal ;

Traversarile pietonale ale circulatiilor auto se vor amenaja cu pante line , fara borduri pentru circulatia facila a : persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare, carucioare, biciclete etc.

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual cu asigurarea unor accese corespunzatoare la locuinte .

Traseele existente se mentin si se vor dimensiona cf celor prezentate .

Zona studiată va fi destinată locuirii cu suprafețe construite la diferite cote zero datorită reliefului , nivelările se vor face în trepte racordarea teraselor aferente se vor face prin lucrări de taluzări , trepte mici , ziduri de sprijin .

Accesle au în general caracter pietonal și auto individual se vor adopta suprafețe pavate .

Accese rutiere se vor prevedea pentru intrări în garaje sau la platformele parcare adiacente zonelor de acces în construcții .

În zonele libere , între construcții , de-a-lungul aleilor și pe platforme se vor amenaja spații verzi .

3.5. Zonificarea functionala

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

U.T.R. : L3u – REZIDENTIAL : SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

3.5.1. : ZONELE VERZI :

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

3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

BILANT TERITORIAL					
NR CRT.	DENUMIREA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	56	3,7	531,3	35,0
	existente	56		0	
	propuse Kert			368,2	
	propuse Muresan			163,1	
	supraf. desfasurate			1593,9	1,05
2	Circulatii	0	0,0	502	33,1
	Carosabil public			189	
	Platforma gospod.			20	
	Carosabil-parcare	0		168	
	Pietonal	0		125	
3	Zona verde	1462	96,3	484,7	31,9
	teren neamenajat	1462			
	amenajat	0		484,7	
	TOTAL	1518	100	1518	100
	P.O.T.				35
	C.U.T.				1,05

3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICA PROPUSA

1. In vederea realizarii unui grad ridicat de siguranta si confort in circulatie in zona se vor reda spatiilor de circulatie suprafetele de teren ocupate in momentul de fata de o suprafata neamenajata de vegetatia dezvoltata necontrolat si de teren neamenajat .
Pantele terenului de 9% si 4 % pe lungimea celor doua proprietati nu se va modifica .
2. Obiectivele propuse se vor dezvolta longitudinal fata de calea de circulatie - strada nr.3 – cu o retragere de la limita de proprietate de 5 m si de la suprafata pietonala propusa de 3 m cu accese individuale la demisol pt. gararea autoturismelor si cu acces pietonal direct la nivelul parterului .
3. Imobilurile vor valorifica panta terenului (diferenta de 6 m intre latura N-E si latura S-V pe lungimea de 85,5 m)si se pot realiza prin tronsoane dispuse la seminivele care prin solutia structurala pot creste gradul de stabilitate a terenului ;
4. Conceptia urbanistica permite realizarea de locuinte in regim izolat cat si cuplat sau insiruit cu distantarea obiectivelor intre proprietati sau alipirea acestora creand un front continuu la strada dar cu rupei de volume datorita seminivelurilor propuse pentru valorificarea pantei terenului .
5. Locuintele – in cazul colectiv – vor detine case de scara separate pe tronsoane iar in varianta locuintelor individuale accesul va fi independent pentru fiecare imobil .
6. Regimul de inaltime propus este de D+P+E pentru a nu afecta relatia cu constructiile existente in proximitatea zonei studiate .
7. Suprafata de teren cu destinatia actual de padure va ramane cu destinatia de padure dar se va planta arbusti in vederea realizarea padurii care in momentul actual nu exista .
8. Parcarile se vor amenaja doar in interiorul suprafetelor de teren private .
9. Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile

regulamentului 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 spatiul 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 discreta deschisa spre frontal stradal dar dublata de gard viu . 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 gunoii 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 deșeuri 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 răni 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 etanșeitatea. 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 6,00 m 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 siguranta la incendiu a parcajelor pentru autoturisme .

3.5.4. Devoltarea echiparii edilitare

Utilizarea retelelor edilitare se poate face în conformitate cu avizele obtinute de la detinatorii de retele si furnizorii de utilități
Obiectivele propuse pe amplasamenl sunt posibil de 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

In incinta fiecarei proprietati este propusa amenajarea unei platforme ecologice pentru sortarea si depozitarea deșeurilor pana la preluarea acestora de catre unitatile specializate .

Platforma destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere impermeabilizata cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Platforma gospodărească va fi dimensionata pe baza indicelui maxim de productie 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 de rezistenta 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 posibile .

3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Se impune implementarea sistemului selectiv de gestiune a deseurilor. Colectarea selectiva va fi implementata printr-un program gradat.

Conform Sistemului integrat de management al deseurilor, colectarea directa a deseurilor va apartine de statia de transfer ce se va realiza, depozitarea finala urmand a se realiza la depozitul ecologic din localitatea Sirbi, comuna Farcasa .

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 de locuire :
Spatiile verzi dispuse intre obiectivele prevazute din cadrul zonei studiate se vor amenaja in conditiile prevazute in Regulamentul de Urbanism.
- 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 de Urbanism 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 pe str. Nr.3 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 - existenta si propusa pentru largire - permite accesul la fiecare obiectiv propus in studiu si care se afla in proprietatea domeniului public va fi destinata numai circulatiei .

Tipuri de proprietate teren :

Planul Urbanistic Zonal este constituit din terenuri intravilane (curti constructii) si extravilane cu categoria de folosinta actuala de curti-constructii , arabil , padure.

Terenurile ce fac obiectul studiului sunt:

Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice .

Conform Plansei de Circulatia Terenului – largirea strazii nr.3 de circulatie va fi privata cu posibilitatea realizarii schimbului .

4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

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

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

Acestea se vor realiza prin:

- Îmbunătățirea infrastructurii
- Îmbunătățirea și extinderea fondului construit pe amplasamentele proprietatii private ;
- Protecția mediului înconjurător prin amenajarea corespunzatoare a terenurilor neamenajate si neintretinute , a traseelor de circulatie existente neamenajate si a padurii inexistente .

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 circulației care asigura accesul in zona studiata si in proximitatea acesteia ;
 - o amenajarea parcarilor propuse in interiorul parcelelor componente ale P.U.Z. ;
- reabilitarea spatiilor verzi ;
- edificarea propunerilor cu destinatie de locuire colectiva (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 colective (individuale) private .
- Modernizarea caii de acces – strada nr.3

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 va apela, 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 PE SUPORT TOPO ACTUAL
U2 –	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
U3 –	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA TERENURILOR
U4 –	REGLEMENTARI URBANISTICE
U5 –	RETELE EDILITARE EXISTENTE
U6 –	REGLEMENTARI EDILITARE PROPUSE
U7 –	PROFIL TRANSVERSAL A PROFIL LONGITUDINAL C
U8 –	PROFIL TRANSVERSAL B
U9 –	MATERIAL FOTOGRAFIC
U10 –	CONCEPT URBANISTIC

Urbanist

Arh. Gabriel Matei FARTE

Proiectant

c.arh. Ovidiu CIORNA



[Type text]

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE
CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE**

Baia Mare str. Victoriei nr.232 Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:

Beneficiarul lucrării:

MIHUT KERT IOAN RADU

MIHUT KERT INGRID GABRIELA

MURESAN VASILE

Numar proiect : 1692/2021

Data elaborarii. 2021

U.T.R. : L3u – REZIDENTIAL : SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

- a) Tipologia locuințelor existente în proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, înălțime mică (P , p+E(m))și anexe gospodărești .
- b) În prezent se remarcă existența caselor tradiționale care respectă principiile generale ale casei . Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn cu țiglă sau alte materiale actuale (tabla , sindrila bituminoasă).
- c) Elevația constă cel mai adesea din parter, parter și un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa.
- d) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă.
Restricții impuse :
- e) Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective (individuale) cu regim de construire izolat sau cuplat sau continuu (insiruit) ;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă
- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă **fără** studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- Se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentație en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activități meșteșugărești ;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări : orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; - anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **700 mp** si un front de acces de minim **5,0 m**.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct de minim **4,0 m** latime .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim **5 metri**.

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

- cladirile care vor fi dispuse izolat (sau cuplat pe aceeasi parcela) se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai putin de **3,00 metri** pastrand distanta de minim 6 m in cazul in care ambele obiective se incadreaza in categoria gradului de rezistenta la foc I-II . Pentru alte grade de rezistenta foc distanta va fi impusa de normativul P118/99 .
- cladirile care vor fi dispuse pe limita de proprietate dintre proprietarii initiatori ai P.U.Z. se vor retrage fata de limitele laterale ramase ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai putin de **3,00 metri** .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **5.0 metri**;

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

- cladirile vor respecta între cladiri distante egale cu jumătate din înălțimea cladirilor măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de **6 metri** sau se pot cupla prin alipire - dacă respecta cerințele ARTICOLULUI 1 – UTILIZARI ADMISE .

- Deseurile rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor ;

- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate .

- pentru realizarea lărgirii gabaritului străzii nr.3 se dispune amenajarea a 2 m din proprietatea fiecărui investitor pe întreaga lungime cu destinația de drum public .

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se vor asigura accese pentru autospecialele în caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Regim de înălțime maxim admis : D+P+E

Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.

Înălțimea maximă admisă la cornisă : 10 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;

- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile și materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate ;

- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrări provizorii sau improvizate în nici un fel de situație.

- Se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică , țiglă de beton sau țiglă metalică de culoare caramiziu , maro sau gri închis/negru .

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

- se interzice folosirea azbocimentului, a sindrilei bituminoase și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului

- ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat , aluminiu cu barieră termică albă sau imitație lemn ;

- Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente.
 - Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității.
- Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent.
- Se vor respecta pantele acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice existente in zona .
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre sant .
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între put forat apa si construcțiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor.
- se va asigura un procent de **30%** de spatiu verde aferent suprafetei studiate .

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile nu sunt obligatorii dar daca se vor executa astfel :
 - spre strada de maxim **2,00** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu;
- imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime .

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **35%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **1,05**

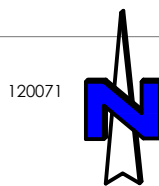
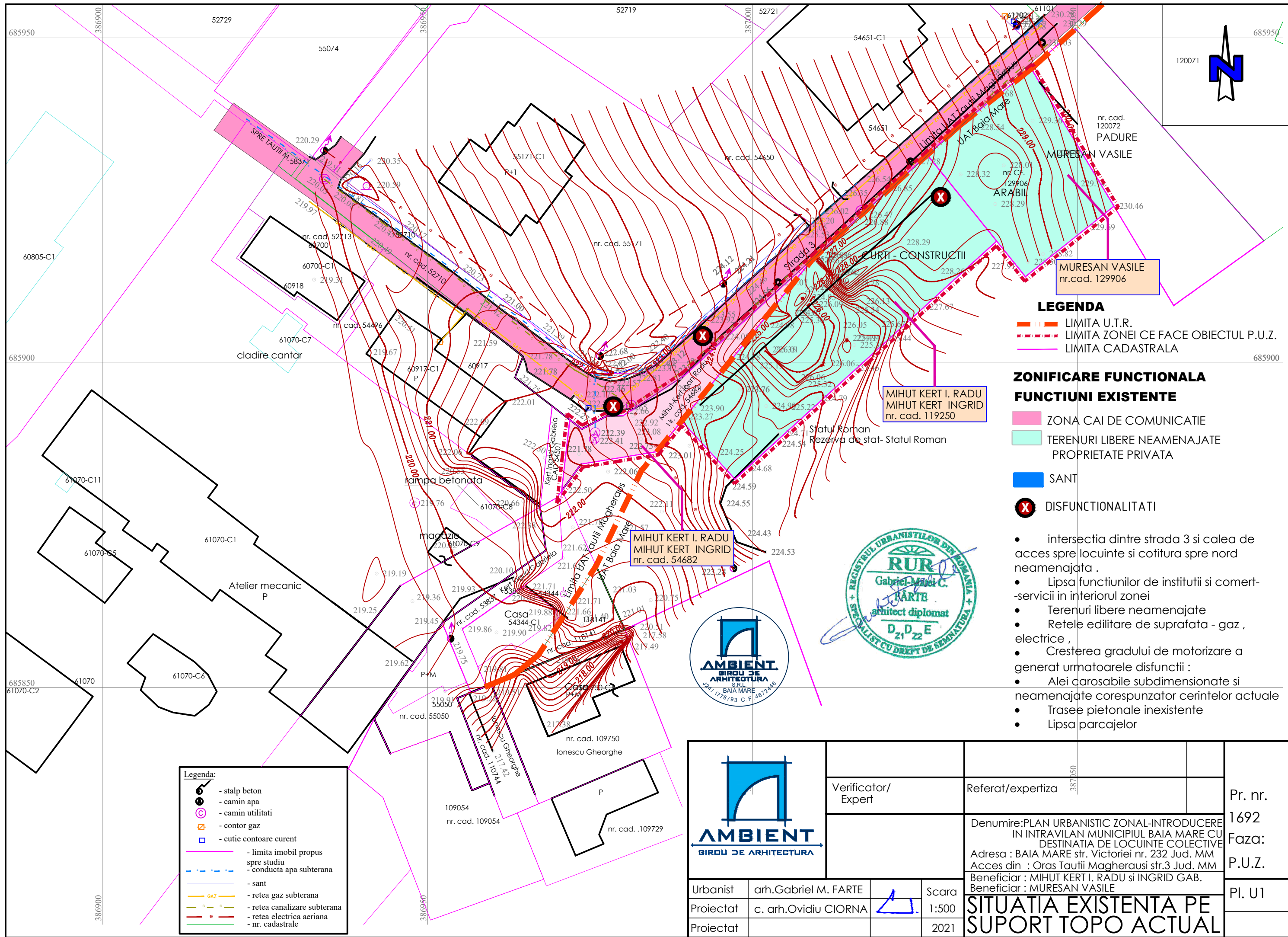
Urbanist :

Arh. Gabriel M.FARTE

Intocmit :

c.arh. Ovidiu CIORNA





LEGENDA

- LIMITA U.T.R.
- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- LIMITA CADASTRALA

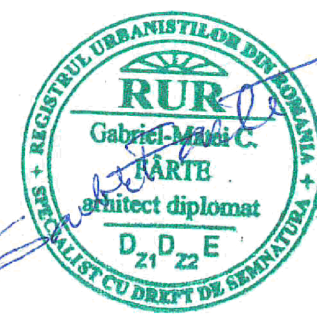
ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIONI EXISTENTE

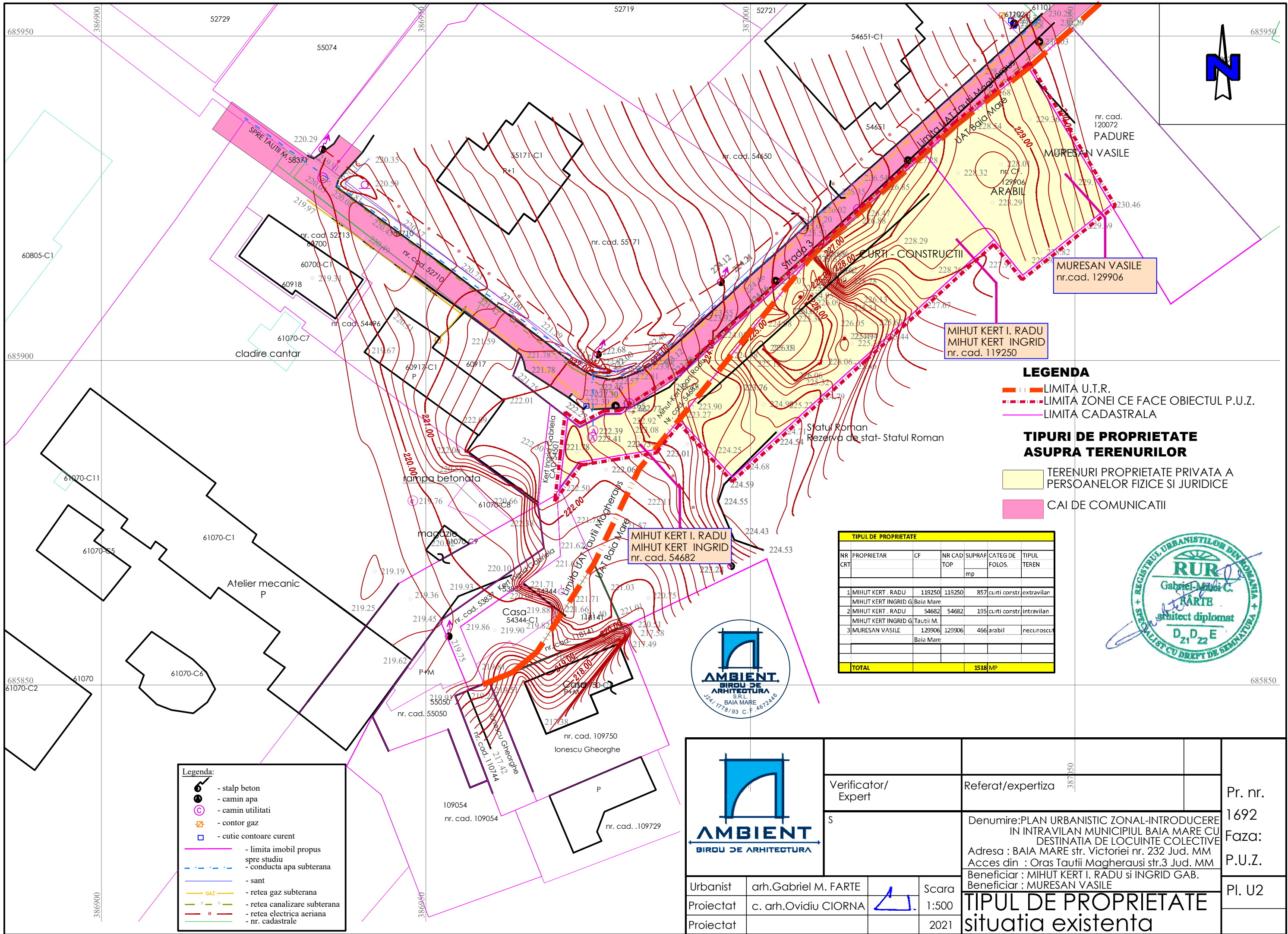
- ZONA CAI DE COMUNICATIE
 - TERENURI LIBERE NEAMENAJATE PROPRIETATE PRIVATA
 - SANT
 - DISFUNCTIONALITATI
- intersectia dintre strada 3 si calea de acces spre locuinte si cotitura spre nord neamenajata .
 - Lipsa functiunilor de institutii si comert-servicii in interiorul zonei
 - Terenuri libere neamenajate
 - Rețele edilitare de suprafata - gaz , electrice ,
 - Cresterea gradului de motorizare a generat urmatoarele disfunctii :
 - Alei carosabile subdimensionate si neamenajate corespunzator cerintelor actuale
 - Trasee pietonale inexistente
 - Lipsa parcajelor

Legenda:

- stalp beton
- camin apa
- camin utilitati
- contor gaz
- cutie contoare curent
- limita imobil propus spre studiu
- conducta apa subterana
- sant
- retea gaz subterana
- retea canalizare subterana
- retea electrica aeriana
- nr. cadastrale



								Pr. nr. 1692 Faza: P.U.Z. Pl. U1
				Verificator/ Expert	Referat/expertiza	387/50		
					Denumire:PLAN URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE IN INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa : BAIA MARE str. Victoriei nr. 232 Jud. MM Acces din : Oras Tautii Magherausi str.3 Jud. MM Beneficiar : MIHUT KERT I. RADU si INGRID GAB. Beneficiar : MURESAN VASILE			
Urbanist	arh.Gabriel M. FARTE		Scara	SITUATIA EXISTENTA PE SUPPORT TOPO ACTUAL				
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:500					
Proiectat			2021					



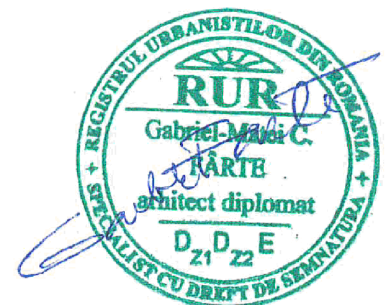
LEGENDA

- LIMITA U.T.R.
- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- LIMITA CADASTRALA

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- CAI DE COMUNICATII

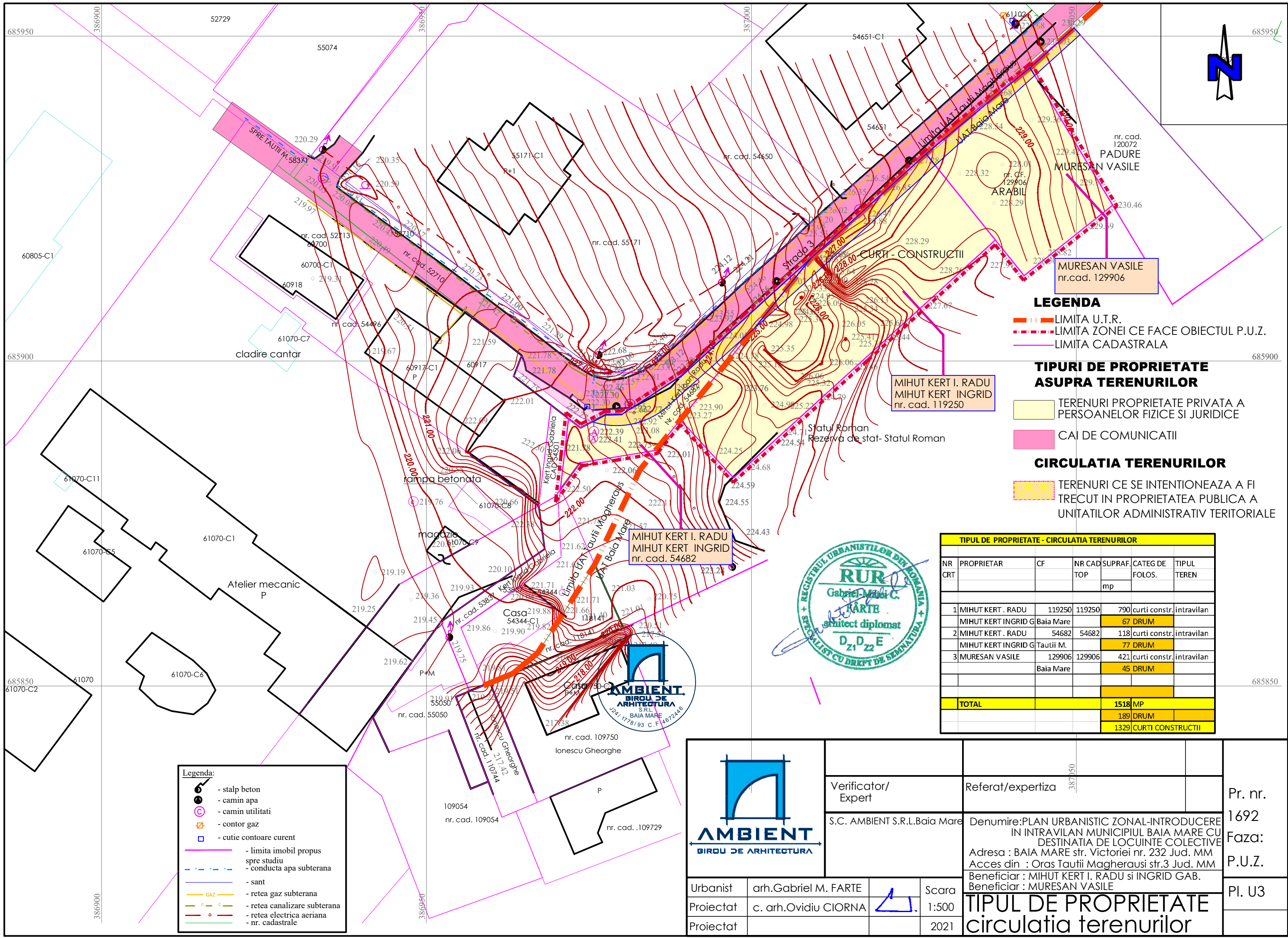
TIPUL DE PROPRIETATE					
NR CRT	PROPRIETAR	CF	NR CAD TOP	SUPRAF. FOLOS. mp	CATEG DE TEREN
1	MIHUT KERT . RADU	119250	119250	857	curti constr extravilan
2	MIHUT KERT . RADU	54682	54682	195	curti constr intravilan
3	MIHUT KERT INGRID G	129906	129906	466	arabil necunoscut
TOTAL			1518 MP		



- Legenda:
- stalp beton
 - camin apa
 - camin utilitati
 - contor gaz
 - cutie contoare curent
 - limita imobil propus spre studiu
 - conducta apa subterana
 - sant
 - retea gaz subterana
 - retea canalizare subterana
 - retea electrica aeriana
 - nr. cadastrale



		Verificator/Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1692 Faza: P.U.Z. PI. U2
		S	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE IN INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa : BAIA MARE str. Victoriei nr. 232 Jud. MM Acces din : Oras Tautii Magherausi str.3 Jud. MM Beneficiar : MIHUT KERT I. RADU si INGRID GAB. Beneficiar : MURESAN VASILE	
Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE		Scara 1:500 2021	TIPUL DE PROPRIETATE situatia existenta
Proiectat	c. arh. Ovidiu CIORNA			
Proiectat				



LEGENDA

- LIMITA U.T.R.
- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- LIMITA CADASTRALA

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

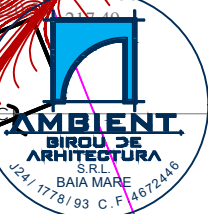
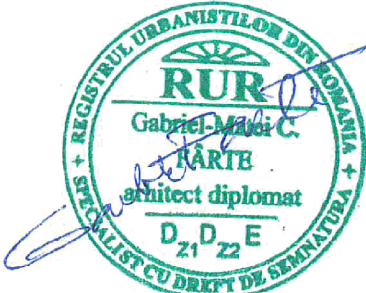
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- CAI DE COMUNICATII

CIRCULATIA TERENURILOR

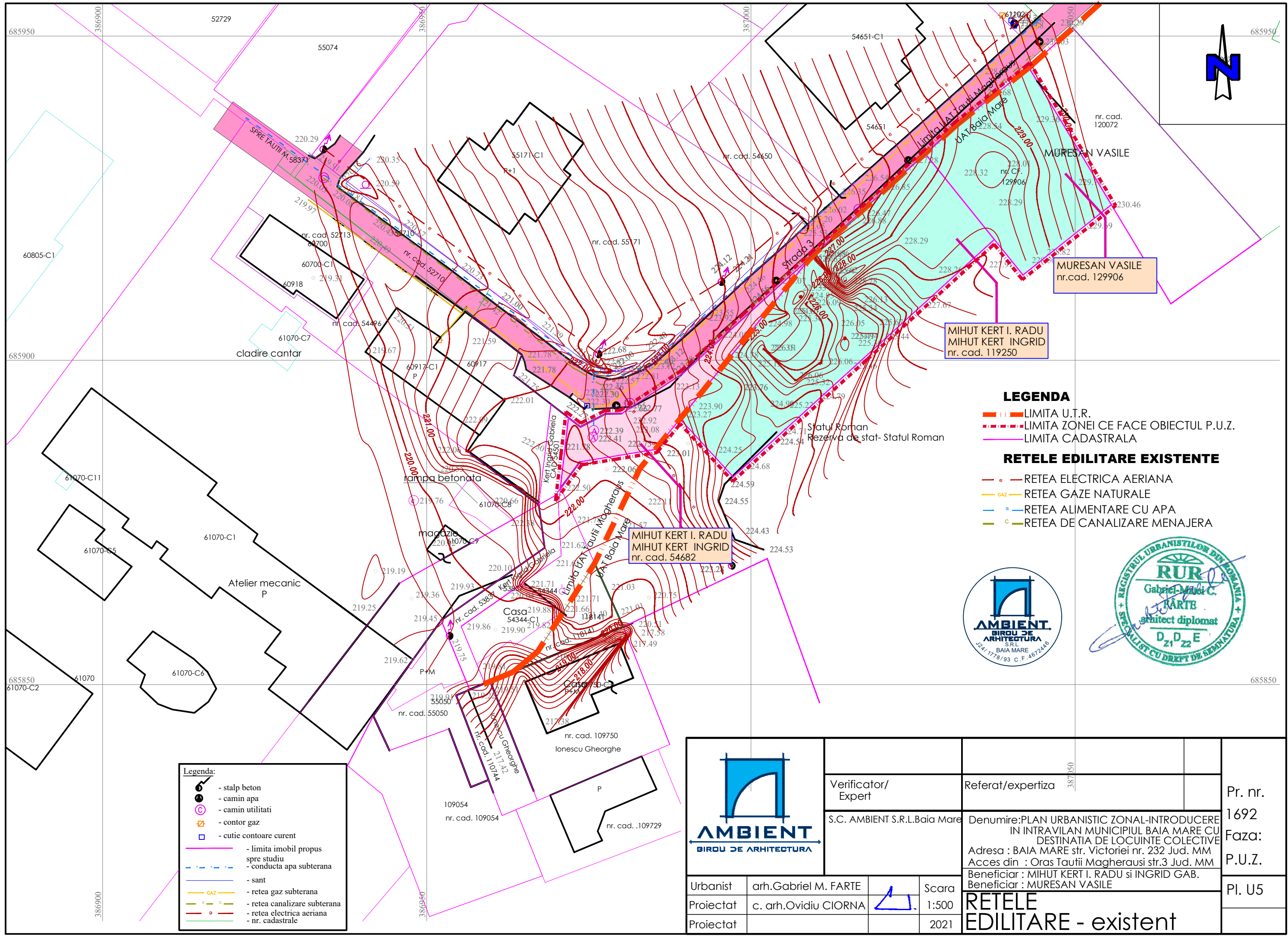
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUT IN PROPRIETATEA PUBLICA A UNITATILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE

TIPUL DE PROPRIETATE - CIRCULATIA TERENURILOR						
NR CRT	PROPRIETAR	CF	NR CAD TOP	SUPRAF. mp	CATEG DE FOLOS.	TIPUL TEREN
1	MIHUT KERT . RADU	119250	119250	790	curti constr.	intravilan
	MIHUT KERT INGRID G	Baia Mare		67	DRUM	
2	MIHUT KERT . RADU	54682	54682	118	curti constr.	intravilan
	MIHUT KERT INGRID G	Tautii M.		77	DRUM	
3	MURESAN VASILE	129906	129906	421	curti constr.	intravilan
	Baia Mare			45	DRUM	
TOTAL				1518	MP	
				189	DRUM	
				1329	CURTI CONSTRUCTII	

- Legenda:
- stalp beton
 - camin apa
 - camin utilitati
 - contor gaz
 - cutie contoare curent
 - limita imobil propus spre studiu
 - conducta apa subterana
 - sant
 - retea gaz subterana
 - retea canalizare subterana
 - retea electrica aeriana
 - nr. cadastrale



		Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1692
S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare		Denumire:PLAN URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE IN INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE	Adresa : BAIA MARE str. Victoriei nr. 232 Jud. MM	Faza:
		Beneficiar : MIHUT KERT I. RADU si INGRID GAB.	Beneficiar : MURESAN VASILE	P.U.Z.
Urbanist arh.Gabriel M. FARTE		Proiectat c. arh.Ovidiu CIORNA	Proiectat	PI. U3
		Scara 1:500	2021	
TIPUL DE PROPRIETATE circulatia terenurilor				



LEGENDA

- LIMITA U.T.R.
- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- LIMITA CADASTRALA

RETELE EDILITARE EXISTENTE

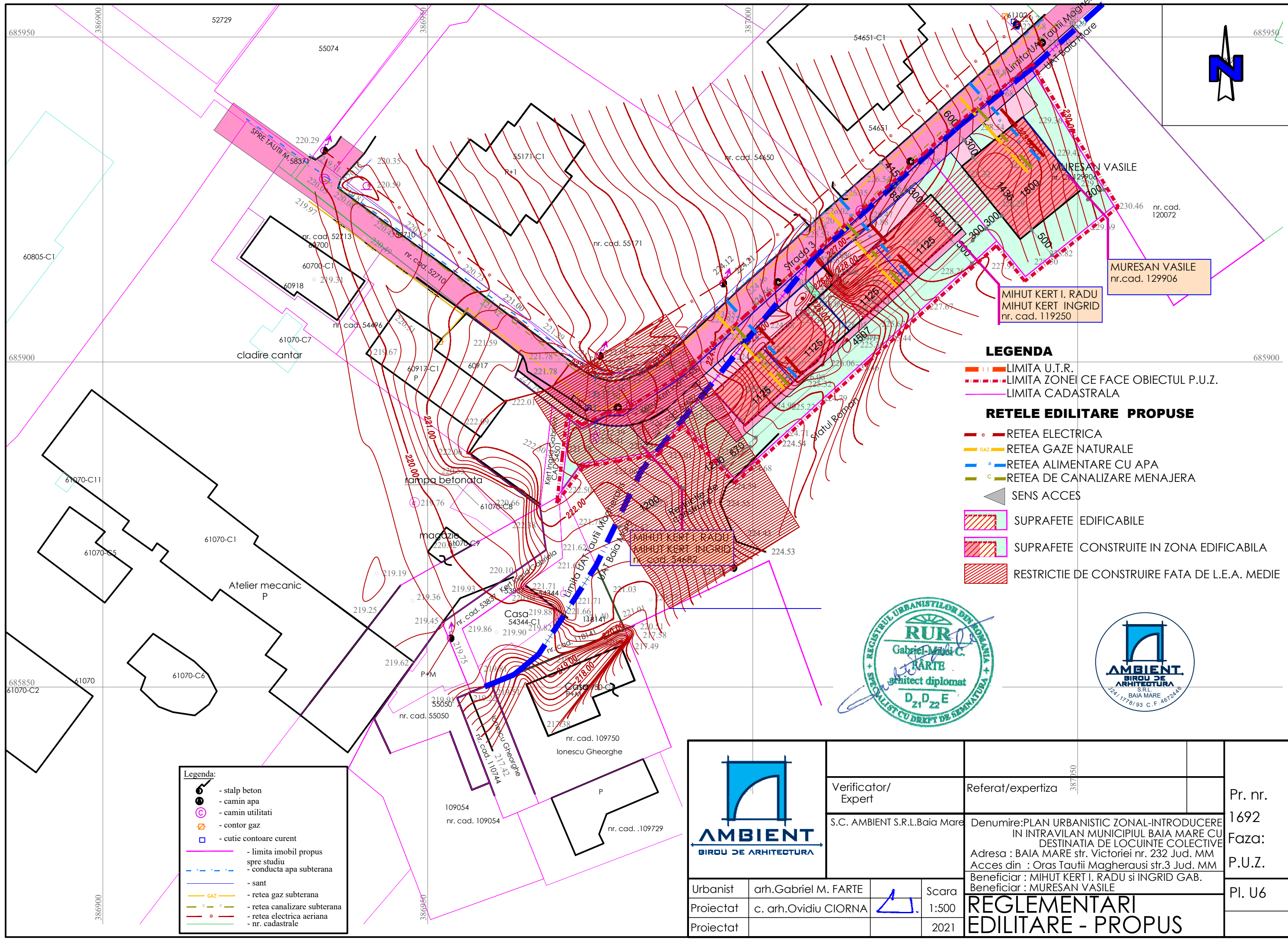
- RETEA ELECTRICA AERIANA
- RETEA GAZE NATURALE
- RETEA ALIMENTARE CU APA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA



Legenda:

- stalp beton
- camin apa
- camin utilitati
- contor gaz
- cutie contoare curent
- limita imobil propus spre studiu
- conducta apa subterana
- sant
- retea gaz subterana
- retea canalizare subterana
- retea electrica aeriana
- nr. cadastrale

						Pr. nr. 1692 Faza: P.U.Z. Pl. U5
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza		
		S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare		Denumire:PLAN URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE IN INTRAVILAN MUNICIPIUL BAI A MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa : BAI A MARE str. Victoriei nr. 232 Jud. MM Acces din : Oras Tautii Magherausi str.3 Jud. MM Beneficiar : MIHUT KERT I. RADU si INGRID GAB. Beneficiar : MURESAN VASILE		
Urbanist	arh.Gabriel M. FARTE		Scara 1:500	RETELE EDILITARE - existent		
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		2021			
Proiectat						



LEGENDA

- LIMITA U.T.R.
- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- LIMITA CADASTRALA

RETELE EDILITARE PROPUSE

- RETEA ELECTRICA
- GAZ RETEA GAZE NATURALE
- RETEA ALIMENTARE CU APA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA

SENS ACCES

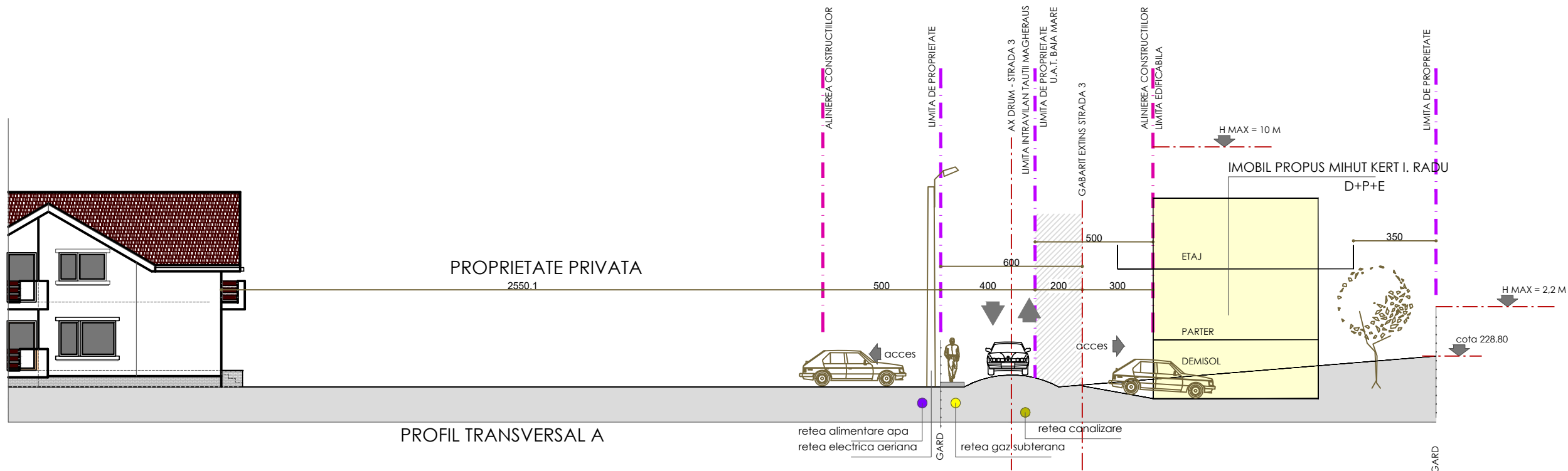
- SUPRAFETE EDIFICABILE
- SUPRAFETE CONSTRUITE IN ZONA EDIFICABILA
- RESTRICTIE DE CONSTRUIRE FATA DE L.E.A. MEDIE

Legenda:

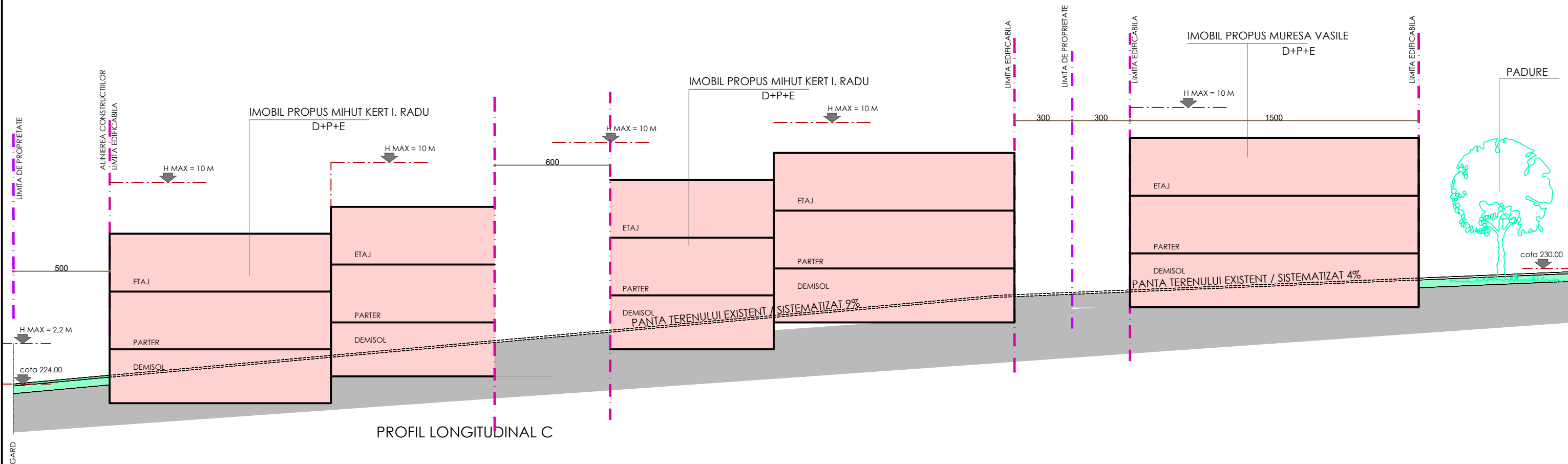
- stalp beton
- camin apa
- camin utilitati
- contor gaz
- cutie contoare curent
- limita imobil propus spre studiu
- conducta apa subterana
- sant
- retea gaz subterana
- retea canalizare subterana
- retea electrica aeriana
- nr. cadastrale



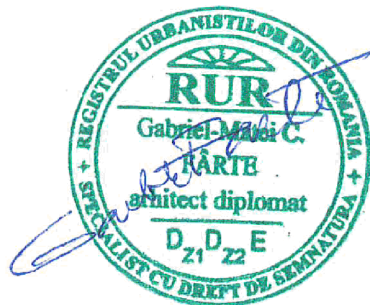
								Pr. nr. 1692 Faza: P.U.Z. PI. U6
				Verificator/ Expert	Referat/expertiza	387/150		
S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare				Denumire:PLAN URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE IN INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa : BAIA MARE str. Victoriei nr. 232 Jud. MM Acces din : Oras Tautii Magherausi str.3 Jud. MM Beneficiar : MIHUT KERT I. RADU si INGRID GAB. Beneficiar : MURESAN VASILE				
Urbanist	arh.Gabriel M. FARTE		Scara 1:500	REGLEMENTARI EDILITARE - PROPU				
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		2021					



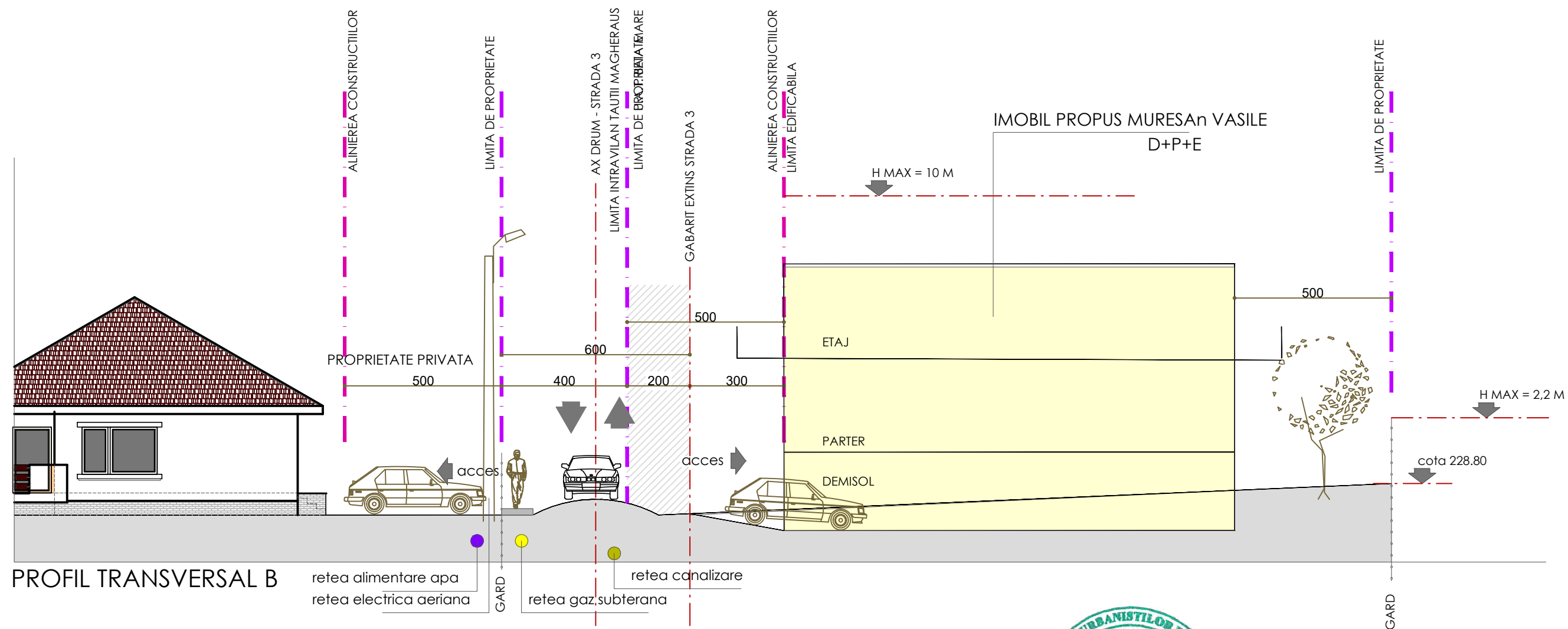
PROFIL TRANSVERSAL A



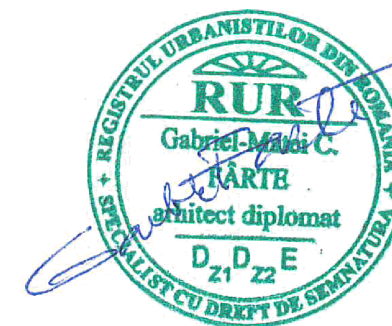
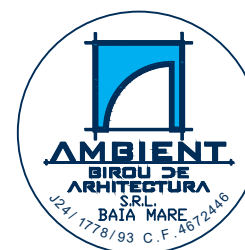
PROFIL LONGITUDINAL C

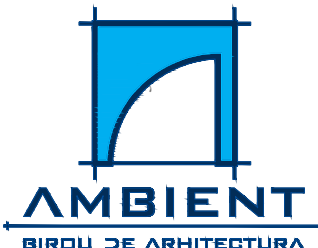


						Pr. nr. 1692 Faza: P.U.Z.	
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza			
				Denumire:PLAN URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE IN INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa : BAIA MARE str. Victoriei nr. 232 Jud. MM Acces din : Oras Tautii Magherausi str.3 Jud. MM Beneficiar : MIHUT KERT I. RADU si INGRID GAB. Beneficiar : MURESAN VASILE			
Urbanist	arh.Gabriel M. FARTE		Scara	PROFIL TRANSV. A PROFIL LONGIT. C		PI. U7	
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:100				
Proiectat			2021				



PROFIL TRANSVERSAL B



		Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1692 Faza: P.U.Z. PI. U8
			Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE IN INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE Adresa : BAIA MARE str. Victoriei nr. 232 Jud. MM Acces din : Oras Tautii Magherausi str.3 Jud. MM Beneficiar : MIHUT KERT I. RADU și INGRID GAB. Beneficiar : MUREȘAN VASILE	
Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE		Scara 1: 75	PROFIL TRANSV. B
Proiectat	c. arh. Ovidiu CIORNA		2021	