

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 772 din 29.06.2020

În Scopul: ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN V1a ÎN CM2a CONFORM PUG

Ca urmare a cererii adresate de **POP ALEXANDRU GHEORGHE**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail **krisz_toth@yahoo.com**,

înregistrat la nr. **21608** din **16.06.2020**,

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE**

cod poștal **STRADA TRAIAN DEMETRESCU** nr. **20** bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara **Baia Mare** numar **103434**, **100904** numar cadastral **103434**, **100904** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **12,2,217/1996-1999**, 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:

IMOBIL situat în intravilan aflat în proprietate privată: **POP ALEXANDRU GHEORGHE** și **POP EMILIA** cota actuală 1/1 bun comun, asupra terenului și **POP ALEXANDRU GHEORGHE** cota actuală 1/1 bun propriu, asupra construcției - **ADĂPOST, SPAȚIU PENTRU ÎNTREȚINERE SPAȚII PLANTATE** din C.F. nr. 103434 Baia Mare; respectiv **CAZAN CLAUDIU LAURENȚIU** și **CAZAN MELANIA ELENA** cota actuală 1/1 bun comun asupra terenului și construcției - **ADĂPOST, SPAȚIU PENTRU ÎNTREȚINERE SPAȚII PLANTATE** din C.F. nr. 100904 Baia Mare.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Zona spațiilor plantate - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii plantate publice.

CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform C.F.: curți construcții, fâneață.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: ELABORARE P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN V1a ÎN CM2a

UTILIZĂRI ADMISE PRIN P.U.G: numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: spații plantate, - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă; - adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI: fără obiect.

UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite; - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

3. REGIMUL TEHNIC:

Zona va fi reglementată în baza unui Plan Urbanistic de Zonal și se va elabora 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,

- 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:** 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. Spațiile destinate parcarilor/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. Parcarea/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.

Sunt stabilite următoarele cerințe de parcare/garare:

• 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 a parcaje - 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 autovehicolelor 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.

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

Accesul la spațiile destinate parcarilor/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.

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.

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.

Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje și procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local. Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcțiile pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementate situațiile prevăzute în prezentul regulament.

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

CIRCULATII SI ACCESE. Se va respecta trama stradala propusa prin P.U.Z. Construcția se va amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces 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 Art. 26: Accese pietonale

• 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 fluența 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.

4.3.1.- Pentru CONSTRUCȚII COMERCIALE se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 4.3.2.- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.1.2.- Pentru CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.12.- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Acelese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

P.O.T. max.: Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în situația modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, 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.

• 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 secțiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991, este necesar în următoarele situații:

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

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

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

- Situațiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpilor fundației construcției existente, afectarea gradului de însoțire.

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

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

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

Regulamentul local de urbanism din P.U.G. aferent zonei, prevede următoarele:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme dimensiuni): conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR față de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR unele față de altele pe aceeași parcelă: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CIRCULATII SI ACCESE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

INALTIMEA maxima admisibilă a clădirilor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

IMPREJMUIRI: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

P.O.T. max. / C.U.T. max.: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT: În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentație de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

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

ELABORARE P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN V1A ÎN CM2A CONFORM P.U.G.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAIĂ 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 |
| ☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA | ☒ salubritate - DRUSAL |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

Hotărâre de Consiliu Local pentru aprobare P.U.Z.; PLAN URBANISTIC DE ZONAL; Viză specialist calificat cu drept de semnătură

R.U.R.; Extras C.F. actualizat; Certificat de impunere fiscală; Comisia de sistematizare a circulației;

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, vizat de OCPI Maramureș.

Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ; Avizul operatorului de salubritate pentru amplasamentul platformei destinată pre colectării deșeurilor; Certificat de nomenclatură stradală și atribuire de număr poștal;

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;

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; Studiu de însorire (din care să reiasă dacă construcția propusă afectează imobilele învecinate, se va preciza dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, din 4 februarie 2014, capitolul I - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit);

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 Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal/Planului Urbanistic de Detaliu, Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului; 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

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

L.S.

Achitat taxa de **29,41** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. **016811560008** din **2020-06-16 14:51:47** valoare **29,41**

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. Valentin Matees

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,

.....

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea: P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a

Initiator: POP ALEXANDRU GHEORGHE i so ia POP EMILIA
loc. Baia Mare,

Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL BAI A MARE
loc. Baia Mare, str. Ghe. Sincai, nr. 37

Amplasament: loc. BAI A MARE, str. Traian Demetrescu, nr. 20 - 22

Proiectantul general: S.C. ARHIHOME S.R.L.
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127

Urb. Arh. STOIA HOREA
Arh. TOTH KRISZTINA
mobil +40 744.288.934

Data elaborarii IUNIE 2020

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea: P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN V1a IN CM2a

Initiator: POP ALEXANDRU GHEORGHE și soția POP EMILIA
loc. Baia Mare,

Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL BAI A MARE
loc. Baia Mare, str. Ghe. Sincai, nr. 37

Amplasament: loc. BAI A MARE, str. Traian Demetrescu, nr. 20 - 22

Proiectantul general: S.C. ARHIHOME S.R.L.
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127

Urb. Arh. STOIA HOREA
Arh. TOTH KRISZTINA
mobil +40 744.288.934

Data elaborarii Iunie 2020

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nului Pop Alexandru Gheorghe, cu domiciliul stabil în loc. Baia Mare,

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluții de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcții de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei. Va da soluții pentru ridicarea nivelului de interes pentru zonă, oferind oportunități în desfășurarea activităților unor investitori. P.U.Z.-ul va trebui să fie principalul instrument în gestionarea zonală constituind actul de autoritate legală al administrației publice locale.

Se propune **schimbarea de funcțiune din parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice în funcțiuni de locuire individuală** pe un teren totalizând o suprafață = **2241 mp** conform numerelor cadastrale: 103434 și 100904 - terenuri aflate în proprietate privată a unor persoane fizice.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Baia Mare întocmit de firma SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999, zona studiată se află în intravilanul localității, în U.T.R-ul V1a – **parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice**

Realizarea obiectivelor de investiție prevăzute în certificatul de urbanism sunt posibile, zona studiată fiind adiacentă unei zone cu funcțiunea predominantă de locuire rezidențială.

În acest sens s-a eliberat **Certificatul de urbanism nr. 772/29.06.2020** și **Avizul de Oportunitate nr. 27 / 2020** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- reglementarea spațiilor verzi pentru fiecare teren în parte;
- Organizarea locurilor de parcare aflate pe domeniul privat;
- Precizarea platformelor destinate deșeurilor menajere
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare întocmit de SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL – aprobat

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată
Studiu geotehnic

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

– Suprafața terenului studiat	2241,00 mp
– suprafața construită a clădirilor din zonă	74,00 mp
– suprafața zone libere	2167,00 mp
– suprafața platformelor	0,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

Proiectul are la bază:

Legea nr. 350/2001 / 2011 – privind amenajarea teritoriului si urbanism;

Legea Nr. 50 – republicată - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;

Codul Civil;

Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;

Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;

Legea Nr. 7/1996/2000 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;

Legea Nr. 137/1995 - privind protecția mediului - modificată prin Legea Nr. 159/1999;

Legea Nr. 82/1998 - privind aprobarea OG Nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Cartierul Grivița este unul dintre cele mai vechi cartiere din oraș, cartier de locuințe, case mici minerești, care cu timpul s-au transformat sau au fost demolate și s-au construit alte case urbane de locuit. Cartierul prezintă 4 străzi cu sensuri unice, 2 dintre ele fiind principale - strada Alba Iulia cu sens de înaintare dinspre zona centrală a orașului spre cartierul Ferneziu, respectiv strada Splaiul Republicii cu sens invers față de strada Alba Iulia. Paralel cu cele două străzi sunt străzile Griviței - spre dealul Lanca și strada Traian Demetrescu spre râul Săsar.

Tot cartierul Grivița are funcțiunea de locuire individuală, cu mici excepții, pe alocuri s-au construit mici imobile cu locuire colectivă mică. Unele case au fost transformate parțial în spații comerciale de mici dimensiuni - cu vânzarea produselor alimentare și nealimentare care susțin funcțiunea de bază - locuirea.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește în imediata vecinătate a zonei rezidențiale, între strada Traian Demetrescu și râul Săsar. La sud de terenul studiat se află râul Săsar încă nesistematizat.

Zona studiată are un parcellar rectangular, delimitat de strada Traian Demetrescu la nord, proprietăți private în partea de est și vest, iar la sud se delimitează cu teren Statul Român.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

Ca și așezare și accesibilitate, zona se află într-o poziție favorabilă, are acces direct din drum public - strada Traian Demetrescu, iar utilitățile se află în imediata vecinătate, de-a lungul străzii.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, în zona estică a localității, în imediata vecinătate a râului Săsar, respectiv a unei zone de locuințe individuale.

Terenul este amplasat pe latura dreaptă a râului Săsar, la aproximativ 30m de aceasta, într-o zonă relativ dreaptă.

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietate privată - Chința Elisabeta
- la sud: Statul Român
- vest: proprietate privată - Borcutean Angela
- la nord: strada Traian Demetrescu

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu toate utilitățile – rețele edilitare majore de apă, canal, gaz, energie electrică, telefonie. Are acces la căi de comunicație carosabile și beneficiază de o formă geometrică echilibrată.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu este drept.

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICĂ

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiuni macro – granulare de terasă râurilor (bolovănișuri cu pietrișuri și nisipuri sau argilă) și este în legătură directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei este dependentă de regimul precipitațiilor.

În imediata vecinătate a terenului studiat există râul Săsar cu o lățime de aproximativ 20,5m între taluzuri. Acest râu curge pe direcția est - vest cu un debit variabil în funcție de valoarea precipitațiilor.

2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un topoclimat de adăpost cu ierni blande fără viscole și veri semi moderate termice. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general caldă cu ploi frecvente când anticiclonele înaintază spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. În cursul anului ea variază de la luna cea mai rece – ianuarie -2,7°C, până la cea mai caldă – iulie 29,7°C. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Baia Mare beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

Regimul vânturilor:

Frecvența vânturilor – predominantă: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord – vest, 6,3% - sud – est. Cea mai mică frecvență o au vânturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.

Conform NP 082 – 04, în zona studiată presiunea de frecvență a vântului este de 0,50KN/mp.

Conform CR 1-1-3-2005, în zona studiată valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol este de 3KN/mp (zona climaterică III, cu temperaturi de calcul de la - 18° (iarnă) la +25° (vară)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un risc geotehnic redus. Din punct de vedere geologic, amplasamentul aparține bazinului băimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terciară. Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenușii – vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanis și pietrisuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu grosime de 4 – 6 m. Peste acest pachet aluvionar macro – granular urmează stratele de : argila prafoasă, argila grasă galbenă cenușie slab nisipoasă, vartoasă sau plastică provenită din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de argilă galbenă maronie cu alternanțe cenușii.

2.3.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în municipiul Baia Mare și prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
 - cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,15 \text{ m/s}^2$
 - cu perioada de colț $T_c = 0,70 \text{ s}$

2.3.6. RISCURI NATURALE

Râul Săsar din imediata vecinătate nu prezintă un risc de inundație chiar dacă acesta nu are albiile amenajate, diferența de nivel dintre taluzul superior și albie e relativ mare, cota luciului apei se află la 8m mai jos față de teren.

2.4. CIRCULATIA

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii Traian Demetrescu – stradă în curs de reabilitare. Accesul la teren se face de pe stradă.

Accesibilitatea la artera principală de circulație este bună. Cartierul prezintă o rețea de drumuri cu sensuri unice care fluidizează traficul.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

În prezent, pe amplasament există:

- 2 construcții anexă în regim de înălțime P, toate construite în anii 2018 - 2019.

Funcțiunea principală a zonei studiate este cea de teren fâneată, respectiv curți - construcții.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

În prezent pe terenul studiat funcțiunea este aceea de teren fâneată și curți construcții.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

În zona studiată există clădiri având funcțiunea de locuință.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Clădirile existente sunt într-o stare foarte bună, sunt construite în regim de înălțime P+M pe structură portantă din zidărie de cărămidă, acoperiș șarpantă.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Nu e cazul.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Zona reprezintă un teren amenajat, o zona verde întreținută de proprietarii terenurilor.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE INVECINATE

	Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:
SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fara extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situata in depresiune, nu exista actiune eoliana distructiva – risc minim
PRECIPITATII	- in scris in limite normale; Ploile torentiale din timpul verii, precum și topirea zăpezii primăvara pot provoca inundații: râul Săsar nu constituie o posibilă sursa de risc.
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezintă risc geotehnic redus, terenul este bun de fundare
RISCURI ANTROPICE	- nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei

2.6. ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu toate rețelele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii Traian Demetrescu. De asemenea, există și iluminat public stradal pe stradă.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

Principală disfuncționalitate pentru zona studiată este faptul că zona este reglementată cu funcțiuni de parcuri publice pe proprietăți private.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

- Cadrul natural existent este amenajat.
- Cadrul construit este în încheiat.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITATE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

- terenul studiat are o legătură foarte bună cu strada Alba Iulia respectiv Splaiul Republicii, ca urmare legătura terenului cu orașul și celelalte zone este foarte bună.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC – DUPA CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITARILE BENEFICIARULUI SI MODUL LOR DE SOLUTIONARE

1. Optiunea investitorului – optiune care a generat documentatia PUZ , este de a construi pe parcela aflată în proprietate privată, situată la adresa : Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr.20 - 22 câte o casă de locuit unifamilială în regim de înălțime P+1E

Optiunea este justificată prin următoarele considerente:

- parcela are suprafață necesară – minim 500 mp;
- funcțiunea propusă – locuire individuală – nu crează disfuncționalități
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuințe individuale.

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potentialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG BAIA MARE aprobat în U.T.R - ul cu funcțiune de parc și grădini publice, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice. La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: “Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074-2007.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în intravilanul localității în UTR-ul **V1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice** având destinația actuală de teren fâneată și curți-construcții.

UTILIZĂRI ADMISE:

sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând din:

- Spații plantate
- Circulații pietonale și care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafață construită desfășurată limitat la cel mult 60mp

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural cu relief și climă blândă, cu riscuri naturale minore, este deosebit de favorabil pentru funcțiunea propusă - locuire.

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile. Plantarea de arbori și arbuști în amenajarea peisageră pentru fiecare lot.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada Traian Demetrescu cu intrare pe stradă din strada Alba Iulia.

Accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ se face direct din strada Traian Demetrescu pentru care se va face racordul. Parcărilor necesare se vor amenaja pe parcela proprie pentru fiecare locuință.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată. Pe baza prevederilor P.U.G în curs de aprobare, a opiniei initiatorilor, a Avizului de oportunitate, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCTIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE

În cadrul P.U.Z.-ului, pe terenul reglementat se propune schimbarea unităților teritoriale de referință - UTR - **V1a** în **CM2a** și **V4** având următoarele funcțiuni admise:

- locuințe individuale și anexe complementare;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

- echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale) pentru noile construcții de locuire
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 30,00 % (pe parcelă minim 30,00 %).

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program după orele 22:00, produc poluare;
- unități ale căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare.

3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

În zona reglementată se admit activități din următoarele domenii:

- locuințe individuale
- zone plantate

3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

CM2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3E, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 500 mp, acces din drum public sau drum de servitute, zonă carosabilă de minim 3,5m
- parcelarul existent nu se poate diviza
- alinierea construcțiilor la strada Traian Demetrescu - 5m, dar se poate retrage față de aceasta
- Procentul de ocupare a terenului 60%
- Coeficientul de utilizare a terenului 1,8
- În interiorul parcelelor pot fi prevăzute accese pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi de protecție. Pentru fiecare parcelă (din cele pe care se propune realizarea de locuințe unifamiliale) se prevede câte o platformă pavată pe care se va asigura parcare a cel puțin a unui autoturism.

3.5.4. BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	74,00	3,30	340,00	15,17
2.	Zona verde - teren liber de constr.	2167,00	96,70	1801,00	80,37
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	100,00	4,46
	Total suprafata zona de studiu	2241,00	100,00	2241,00	100,00
	P.O.T. parcela	10%		60 %	
	C.U.T. parcela	0,1		1,8	

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	S teren	CATEG.DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII	P.O.T. existent
1.	POP ALEXANDRU GHE. POP EMILIA	CF 103434 cad 103434	1300	c - c faneata	anexa - 32mp edificata in 2018	2,46%
2.	CAZAN CLAUDIU LAURENTIU CAZAN MELANIA ELENA	CF 100904 cad 100904	941	c - c	anexa - 42mp edificata in 2019	4,46%
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU			2241			

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor de investiție, precum și canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin branșamentele la rețelele existente pe str. T. Demetrescu.

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face de la rețeaua exterioară prin cămine de racordare în care se vor monta contoare. Branșamentele de apă vor fi de minim 63mm, pentru a fi suficiente pentru incendiu.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divizor : canalizare menajeră și canalizare pluvială.

Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și prin rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în rețeaua de canalizare din zonă.

Apa pluvială de pe platformele/accesele la construcțiile din zona de studiu va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în canalizarea stradală.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Branșamentele pentru clădirile propuse se vor realiza din rețele existente, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică a corpurilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin cabluri subterane, fiecare corp având câte un tablou general.

Rețeaua electrică ce traversează amplasamentul se propune a fi îngropată până la limita zonei studiate.

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA

Asigurarea energiei termice pentru fiecare din clădirile propuse se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă există rețea de gaz metan, ca urmare alimentările și branșamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislației, fără a aduce prejudicii aspectului și calității rețelei rutiere și pietonale.

3.6.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, accesibile atât de către locatari cât și de serviciul public de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlată a deșeurilor;
- o Organizarea sistemelor de spații verzi;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu este cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, va genera efecte benefice asupra localității atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SUSTIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

În vederea realizării investiției este necesară schimbarea funcțiunii existente în locuire și demararea proiectului pentru obiectivele propuse.

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructură: realizarea tuturor utilităților .

Pentru realizarea investițiilor se vor realiza următoarele etape:

- realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructură: realizarea tuturor utilităților. În acest fel fiecare parcelă va dispune de posibilitatea racordării la limita sa la toate utilitățile necesare.
- amenajarea terenului;
- aprobarea proiectelor pentru execuție.

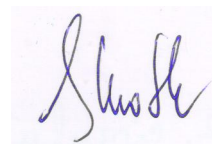
4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Baia Mare.

Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- dată fiind poziția terenului cu perspectivă descendentă spre teren, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de baza în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)* - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**" - **Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare*)**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*) - REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- **Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. 107/1996
Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

Legea 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

Normativ P118/99 de siguranta la foc a constructiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **CM2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere cadastrale **103434 și 100904** :

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietate privată - Chința Elisabeta
- la sud: Statul Român
- vest: proprietate privată - Borcutean Angela
- la nord: strada Traian Demetrescu

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL - aprobat

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA**

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Pentru zona reglementată s-au identificat două grupe de funcțiune:

- locuire **CM2a**
- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede **V4**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- | | |
|---------|----------------------------------|
| ART. 1. | UTILIZARI ADMISE |
| ART. 2. | UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI |
| ART. 3. | UTILIZARI INTERZISE |

**SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI
CONFIGURARE A CLADIRILOR**

- | | |
|----------|---|
| ART. 4. | CARACTERISTICI ALE TERENULUI |
| ART. 5. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT |
| ART. 6. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR |
| ART. 7. | IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA |
| ART. 8. | CIRCULATII SI ACCESE |
| ART. 9. | STATIONALREA AUTOVEHICULELOR |
| ART. 10. | INALTIMEA MAXIMA ADMISA |
| ART. 11. | ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR |
| ART. 12. | CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA |
| ART. 13. | SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE |
| ART. 14. | IMPREJMUIRI |

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- | | |
|----------|---|
| ART. 15. | PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) |
| ART. 16 | COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) |

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

CM2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

- **funcțiunea principală:** locuire individuală
- **funcțiuni secundare:** anexe gospodărești, garaje, echipare edilitară

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu maxim 60% din aria unui nivel curent și în limita a 3 nivele supratere (P+1E+M)

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune decât cele înscrise la art 1 și art 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.
- parcelarul existent se menține, nu se pot face face divizări.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile** spre strada Traian Demetrescu **se vor alinia la 5,00 m**, dar se pot retrage față de acesta, nu se acceptă avansare față de aliniere, doar retrageri;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale:
 - **3,00m** față de limita de proprietate **est** pentru clădirile principale, clădirile anexă se pot apropia până la **1,00m** dacă nu depășesc cota de +2,20m - cota streșinii
 - **3,00m** față de limita de proprietate **vest** pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 100904
 - **9,80m** față de limita de proprietate vest pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 103434
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **9,90m**;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

- nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1,00m față de limita de proprietate;

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței sau chiar alipirea.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m
- Se vor realiza racordurile necesare între strada T. Demetrescu și accesul pe parcelă;

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă 8,00m;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre strada Traian Demetrescu și strada Oțelarilor;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli de corative, plăci cu cărămidă, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică, culori pastelate, tablă simplă fără modele de culori pastelate
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 10% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre strada publică - strada Traian Demetrescu - a terenurilor cu garduri transparente dublate cu garduri din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri ușoare de maxim 2,20m, dublate cu vegetație

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. Maxim 60%

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 1,8

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații plantate

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- Nu este cazul

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

- nu este cazul

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prescripțiile din Legea 107/1996

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nu este cazul

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nu este cazul

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ACTIVITATI V1a IN CM2a

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu este cazul

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va întreține culoarul de protecție a râului Săsar pentru a avea acces la râu în caz de intervenții majore

ART. 14. - IMPREJMUIRI

- nu se va îngrădi culoarul de protecție a râului Săsar

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

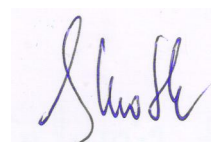
ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

• P.O.T. -

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

• C.U.T. -

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina





MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

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

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

APROBAT

Primar
Dr. Ec. CHERECHEȘ CĂTĂLIN

Nr. 24508/16.07.2020

Ca urmare a cererii adresate de **POP ALEXANDRU-GHEORGHE** cu domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, înregistrată cu nr. 24508 din 06.07.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 13.07.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 27 din 16.07.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal **Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a conform PUG**, generat de imobilele situate în Baia Mare stradă Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, identificate prin C.F. 103434 Baia Mare, nr. cadastral 103434, C.F. 100904 Baia Mare, nr. cadastral 100904 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea estică, pe strada Traian Demetrescu, nr. 20, 22; este delimitat la sud de Statul Român, Râul Săsar, la est și vest de proprietăți private iar la nord de str. Traian Demetrescu. Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 103434 Baia Mare, nr. cadastral 103434, proprietatea lui Pop Alexandru Gheorghe căsătorit cu Pop Emilia, cotă actuală 1/1, C.F. 100904 Baia Mare, nr. cadastral 100904 proprietatea lui Cazan Claudiu Laurențiu și soția Cazan Melania Elena, cotă actuală 1/1, cu respectarea următoarelor condiții:

Suprafața totală a zonei studiate este de 2241 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extraselor de carte funciară.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) **Categoriile funcționale existente:** Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999: terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, subzona V1a – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice. Categoriile de folosință conform CF: curți-construcții și fâneată.

b) **Categoriile funcționale propuse:** UTR CM2a.

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

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

UTR V1a – parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

- POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR CM2a:

- Regim de înălțime maxim propus = P+1;
- Înălțimea maximă la cornișă/atic propusă = 7 m;
- POT maxim propus = 60 %
- CUT maxim propus = 1,8
- G.O. propus = 70 %
- Sp.V. propus = 30 %

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

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de o servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă;
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale colilor CF aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servitutii de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art. 33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, respectiv P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 104/2019 modificată și completată prin HCL 523/2019. Parcărilor necesare se vor realiza exclusiv în interiorul parcelelor studiate;
- Se va rezolva circulația astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- 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 elabora planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 30 % din suprafața terenului studiat prin PUZ.

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

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

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- Delgaz SA;
- ELECTRICA SA;
- Drusal SA
- Administrația Națională Apele Române
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, vizat de OCPI Maramureș;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;
- Extrase de carte funciară pentru informare actualizată la zi.

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.
- Se va respecta Regulamentul UE nr. 679/27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și legislația națională în materie.
- 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 înainte de a solicita administrației publice locale începerea procedurii de informare și consultare a publicului și stabilirea dezbaterii publice, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
- Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z. - 525 lei, conform HCL nr. 507/2019;
- 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.
- 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. 772 din 29.06.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 525 lei, conform Chitanței 106318 0132003 din 06.07.2020.

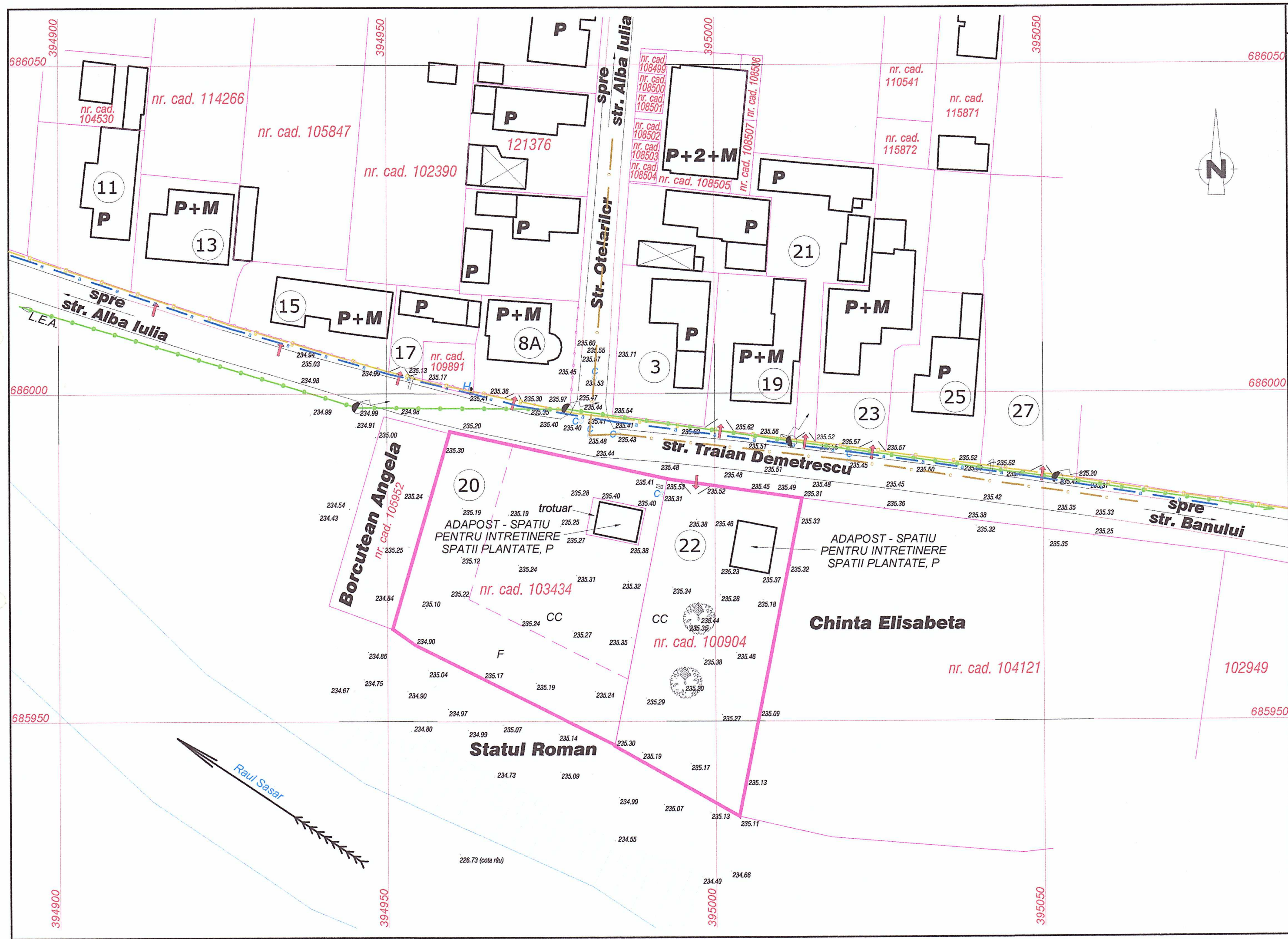
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Șef

Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jnr. Mirela Ionce



PLAN DE SITUATIE - EXISTENT
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

LIMITA PARCELELOR CARE AU GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad. 103434, 100904

PARCELAR - EXISTENT IN ZONA

CONSTRUCTII EXISTENTE

ACESE

2. RETELE EDILITARE

RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA

RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA

RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA

RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA

Stâlp beton

C.F. 103434 Baia Mare, nr. cad. 103434
C.F. 100904 Baia Mare, nr. cad. 100904

RUP

Horea Grigore I.

STOIA

arhitect

DE

ORDINUL ARHITECTURILOR
DEI ROMANIA

5236

Krisztina Andree

TOTH

Arhitect cu drept de semnatura

BAIA MARE
SC
ARHIHOME
SRL

J 24 / 901 / 04

R 16508669

Vizat spre neschimbare

Anexă la HCL nr. 20/2020

Arhitect Sef

AVIZ DE OPORTUNITATE

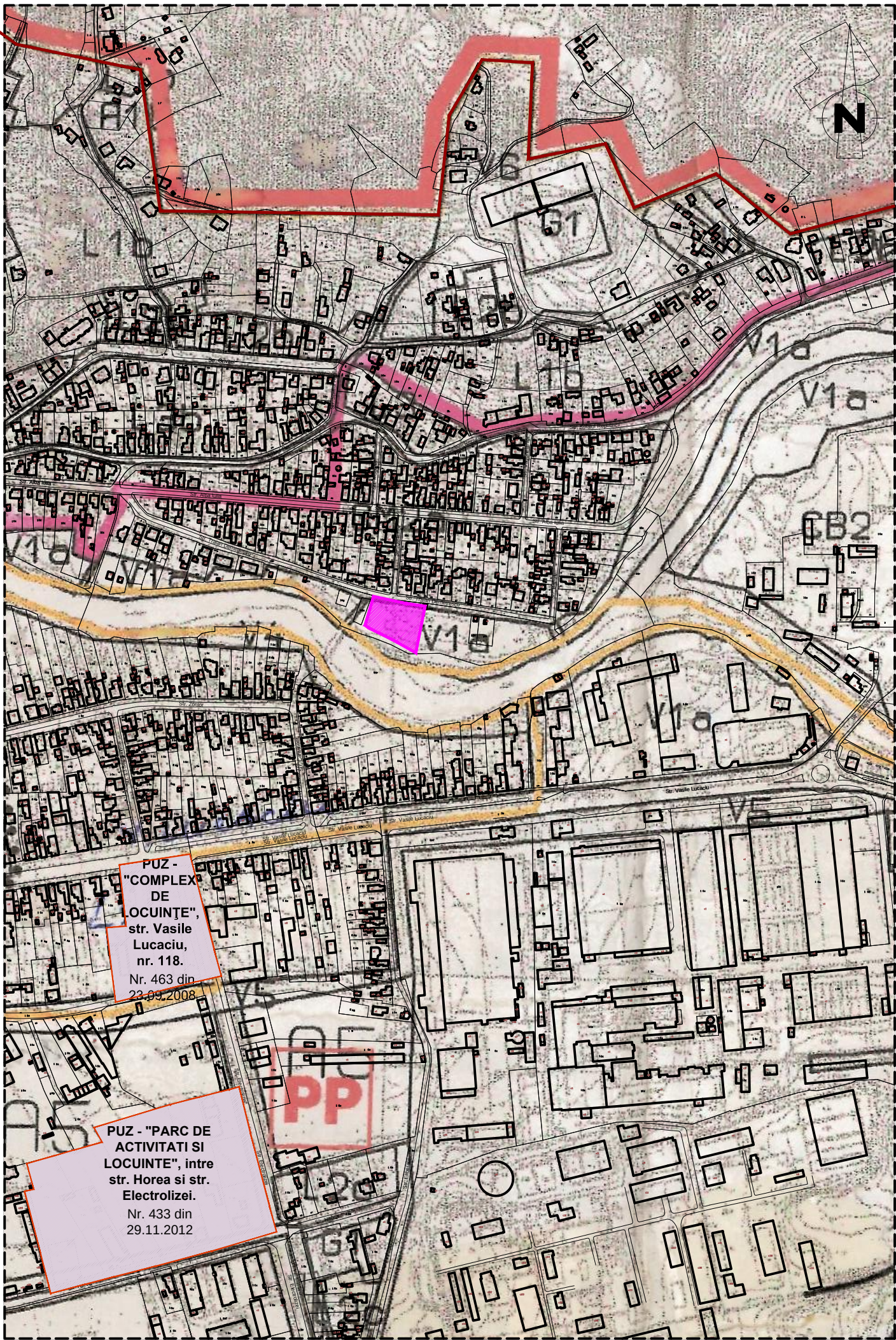
DATE DESPRE TEREN

CF 103434 BAIA MARE - SUPRAFATA - 941mp
FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII, TEREN INTRAVILAN

CF 100904 BAIA MARE - SUPRAFATA - 1300mp
FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII, FANEATA, TEREN INTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU 2241 mp.

POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA		PROIECT NR. 320
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr.20		FAZA P.U.Z.
PLAN DE SITUATIE - EXISTENT		PLANSĂ U02
PROIECTANT GENERAL S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	
		SCARA 1: 500
		DATA 06/2020



LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA PARCELOLOR CARE AU GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 103434, 100904
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCES

DATE DESPRE TEREN

CF 103434 BAI A MARE - SUPRAFATA - 941mp
FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII, TEREN INTRAVILAN

CF 100904 BAI A MARE - SUPRAFATA - 1300mp
FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII, FANEATA, TEREN INTRAVILAN

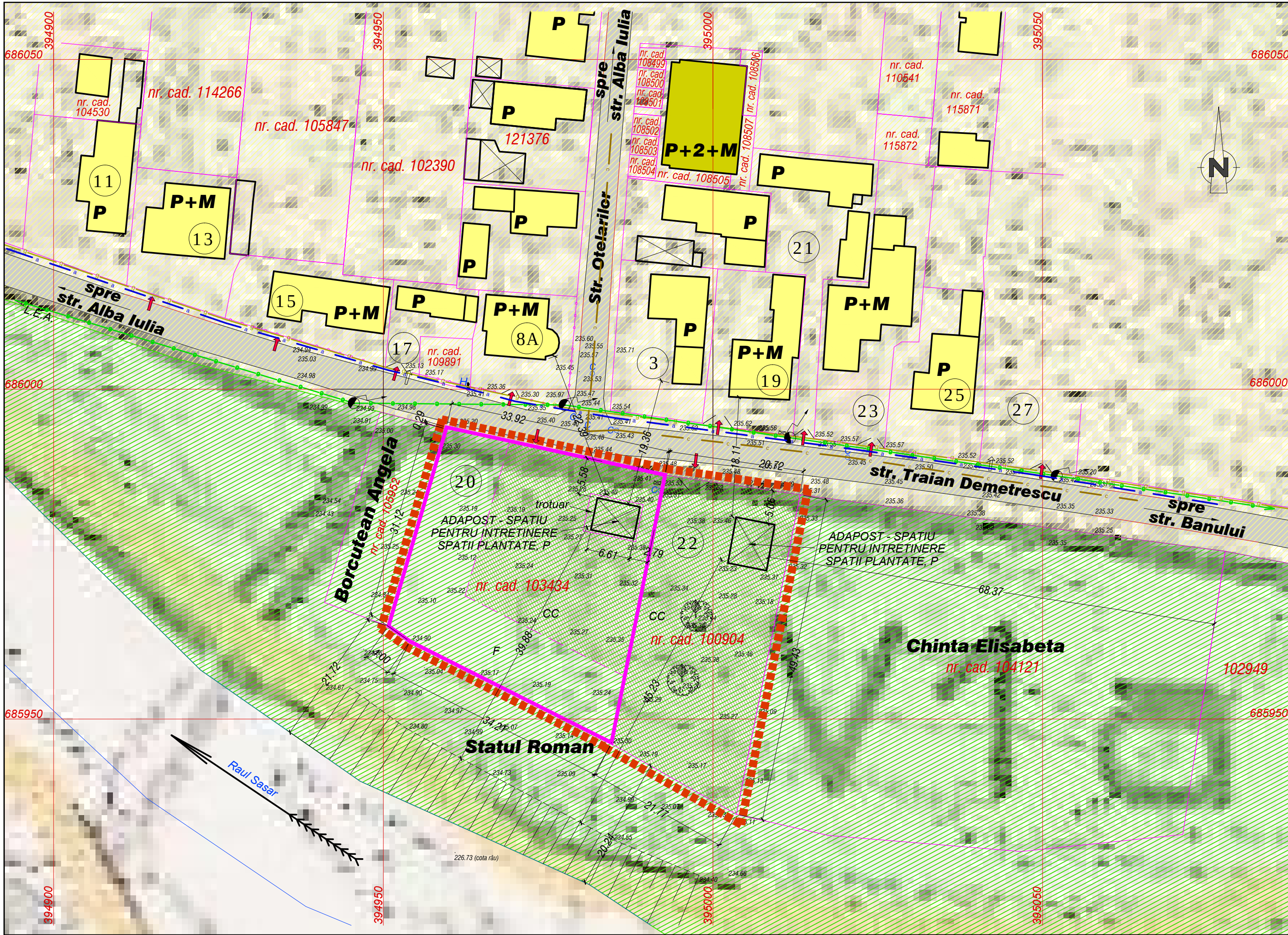
SUPRAFATA DE STUDIU SI REGLEMENTATA - 2241 mp.

ORDONANTA DE CONSTRUCȚII
SAU RECONSTRUCȚII
5236
Krisztina Andreea
TOTH
Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE
S.C. ARHIHOME
SRL
J 24 / 901 / 04
R 16508669

REGISTRUL UNOR CONȘTILOS DIN ROMANIA
RUR
Horea Grigore I.
STOIA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ

POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA			PROIECT NR. 320
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG <i>loc. Baia Mare, str. Eliberarii, nr. f.nr.</i>			FAZA P.U.Z.
PLAN DE INCADRARE			PLANS A U01
PROIECTANT GENERAL			
S.C. ARHIHOME S.R.L. <i>Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669</i>			
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA 1: 5000
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		DATA 06/2020
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		



PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE - 2241 mp

INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad 103434

PARCELARE existenta in zona

CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

TERENURI CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVA MICA

V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLICE

ZONE DE TEREN AVAND FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII CONFORM EXTRASELOR CF 103434 (1300mp), CF 100904 (941mp)

3. RELETE EDILITARE

RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA

RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA

RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA

RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA

ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA

ACCESSE AUTO / PIETONALE

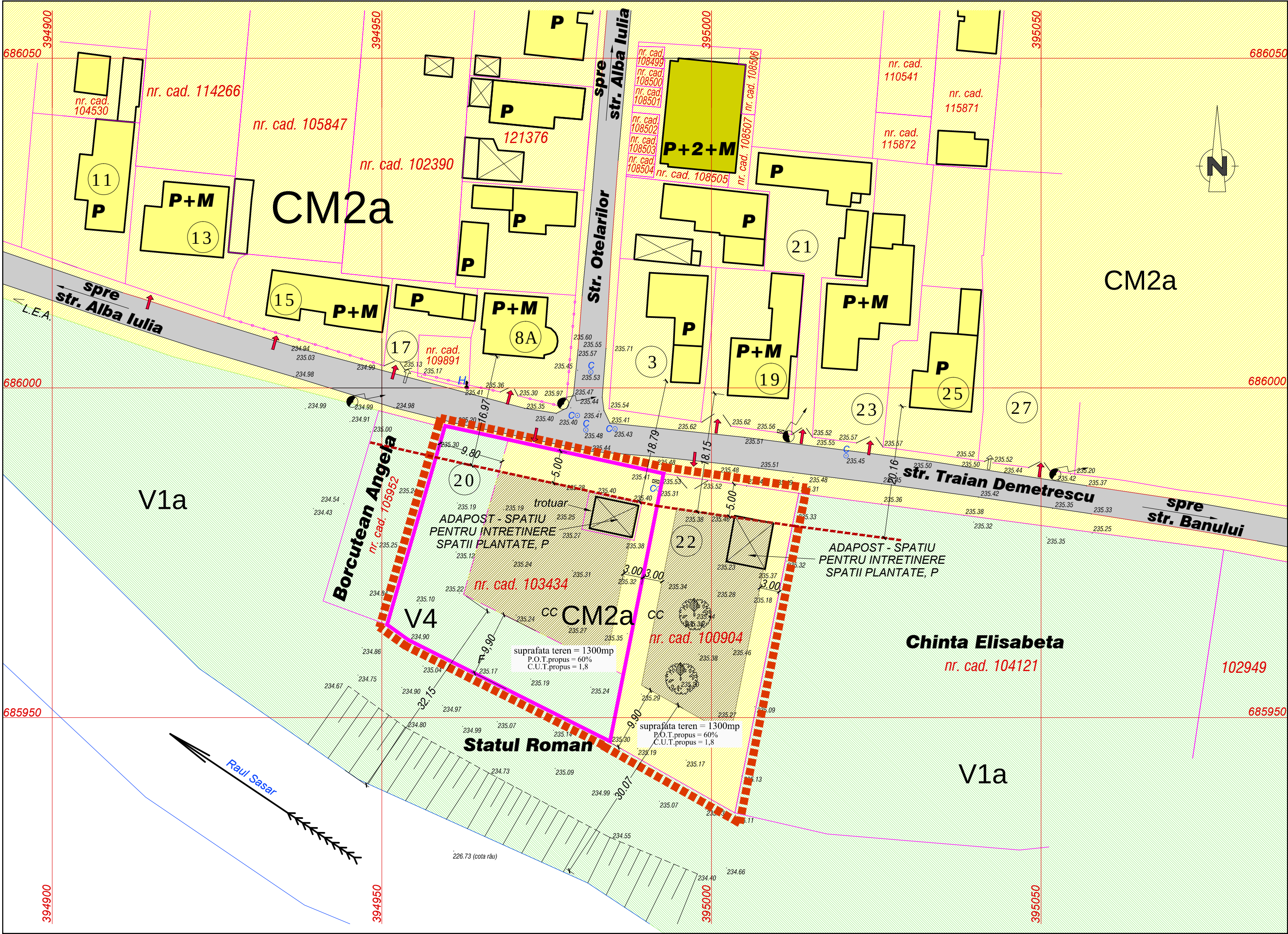
ORDONANȚA DE CONSTRUCȚII
5236
Krisztina Andreea
TOTH
architect

BAIA MARE
SC
ARHIHOME
SRL
J 24 / 901 / 04
R 16508669

RUR
Horea Grigore I.
STOIA
arhitect
DE

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	S teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	POP ALEXANDRU GHEORGHE POP EMILIA	CF 103434 cad 103434	1300	curti - constructii faneata	anexa - 32mp edificata in 2018
2.	CAZAN CLAUDIU LAURENTIU CAZAN MELANIA ELENA	CF 100904 cad 100904	941	curti constructii	anexa - 42mp edificata in 2019

SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		2241	
POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA			
PROIECT NR. 320			
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr.20			
FAZA P.U.Z.			
PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA			
PLANSA U02			
PROIECTANT GENERAL			
S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		DATA 06/2020



PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE - 2241 mp

INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad 103434

PARCELARE existenta in zona

CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

TERENURI CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVA MICA

V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLICE

V4 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI A ZONELOR UMEDE

ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRADA PRINCIPALA SI FATA DE CALEA DE ACCES

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA

ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA

ACCESSE AUTO / PIETONALE

ORDONANȚA ADMINISTRATIVĂ
DIN ROMÂNIA
5236
Krisztina Andreea
TOTH
arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE
SC
ARHIHOME
SRL
J 24 / 901 / 04
R 16508669

RUR
Horea Grigore I.
STOIA
arhitect
DE

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	74,00	3,30	340,00	15,17
2.	Zona verde - teren liber de constr.	2167,00	96,70	1801,00	80,37
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	100,00	4,46
Total suprafata zona de studiu		2241,00	100,00	2241,00	100,00
P.O.T. parcela		10%		60 %	
C.U.T. parcela		0,1		1,8	

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	S teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	POP ALEXANDRU GHEORGHE POP EMILIA	CF 103434 cad 103434	1300	curti - constructii faneata	anexa - 32mp edificata in 2018
2.	CAZAN CLAUDIU LAURENTIU CAZAN MELANIA ELENA	CF 100904 cad 100904	941	curti constructii	anexa - 42mp edificata in 2019

SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU

2241

POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA

PROIECT NR. 320

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr.20

FAZA P.U.Z.

REGLEMENTARE

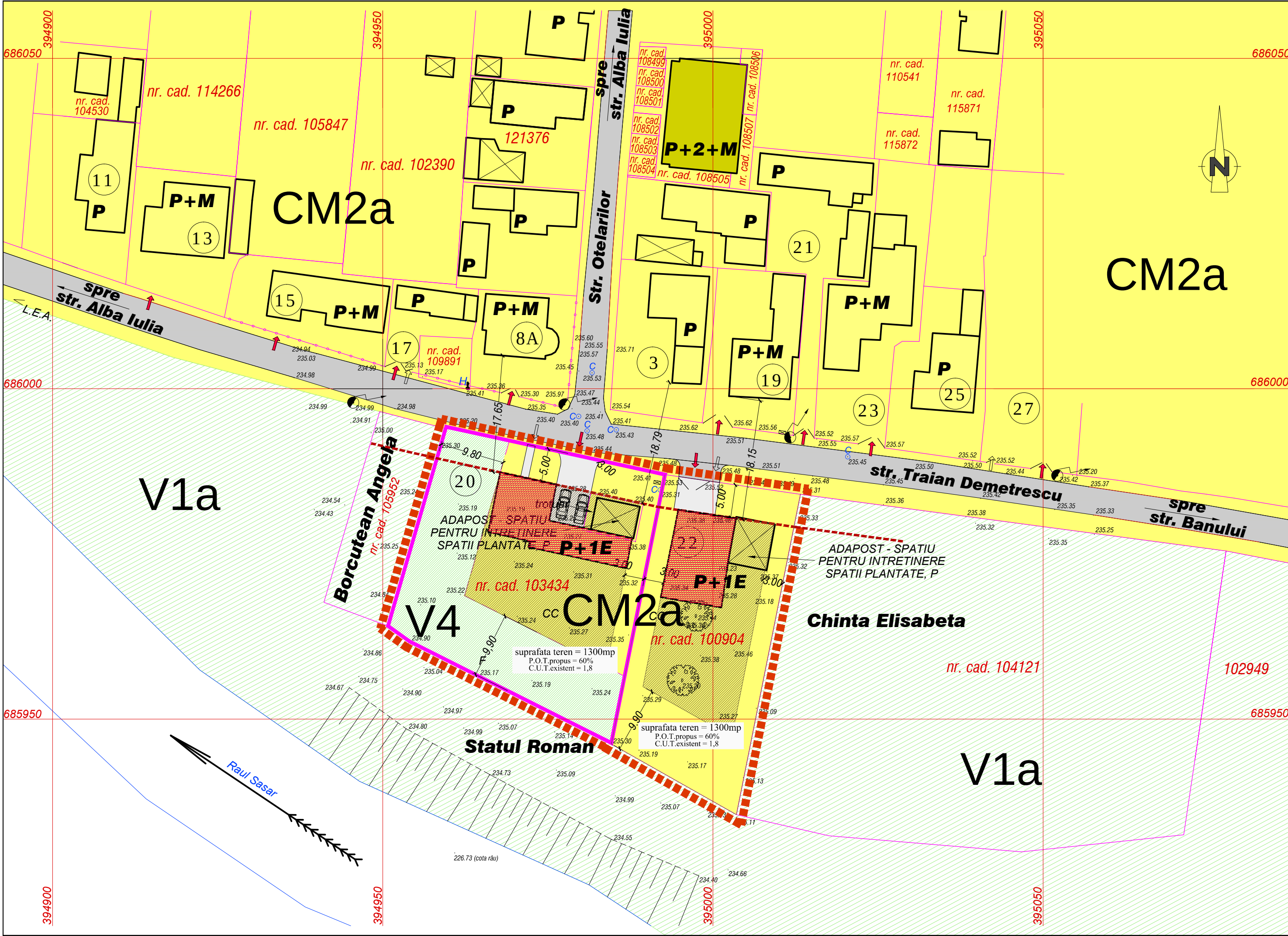
PLANSA U03

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.

Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 06/2020
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		



REGLEMENTARE - PROPUNERE URBANISTICA
ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 2241 mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM - nr. cad 103434
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURI CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVA MICA
- V1a - PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE SI FASII PLANTATE PUBLICE
- V4 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI A ZONELOR UMEDE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRADA PRINCIPALA SI FATA DE CALEA DE ACCES

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCESSE AUTO / PIETONALE



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	74,00	3,30	340,00	15,17
2.	Zona verde - teren liber de constr.	2167,00	96,70	1801,00	80,37
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	100,00	4,46
Total suprafata zona de studiu		2241,00	100,00	2241,00	100,00
P.O.T. parcela		10%		60 %	
C.U.T. parcela		0,1		1,8	

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	POP ALEXANDRU GHEORGHE POP EMILIA	CF 103434 cad 103434	1300	curti - constructii faneata anexa - 32mp edificata in 2018
2.	CAZAN CLAUDIU LAURENTIU CAZAN MELANIA ELENA	CF 100904 cad 100904	941	curti constructii anexa - 42mp edificata in 2019

SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU	2241
---------------------------	------

POP ALEXANDRU GHEORGHE si sotia POP EMILIA	PROIECT NR. 320
--	-----------------

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN V1a IN CM2a CONFORM PUG loc. Baia Mare, str. Traian Demetrescu, nr.20	FAZA P.U.Z.
--	-------------

REGLEMENTARE - PROPUNERE URBANISTICA	PLANSA U06
--------------------------------------	------------

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669			
---	--	--	--

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTI Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTI Krisztina		06/2020