



pr. nr.: 436/2021

denumire: ELABORARE P.U.Z.: PENTRU
REACTUALIZARE PARTIALA
A U.T.R. V6 IN SCOPUL
CONSTRUIRII DE LOCUINTA

adresa: Loc. BAIA MARE,
Str. VALEA ROSIE nr. 209A,
nr. 207A.
Jud. Maramures

faza: P.U.Z.

beneficiar: Loc. Baia Mare,
Jud. Maramures





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : PENTRU REACTUALIZARE PARȚIALĂ A U.T.R. V6 ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚĂ

Amplasament: BAIA MARE, Str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, Jud. Maramureș

Inițiatori:

Baia Mare
Jud. Maramureș

Beneficiar: MUNICIPIUL BAIA MARE

Proiectant general: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Coordonator urbanism : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1. Solicitățile temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, s-a solicitat elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru reactualizare parțială a UTR V6 în scopul construirii de locuințe individuale.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 18/31.08.2022 eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatorii prezentului plan urbanistic au în proprietate terenurile din loc. BAIA MARE, intravilan, notate în:

- C.F.nr. 119027 cu nr.cad. 119027- cu suprafața de 1176 mp;
- C.F. nr. 119028 cu nr. Cad. 119028 – cu suprafața de 588 mp;
- C.F.nr. 119029 cu nr.cad. 119029 - cu suprafața de 314 mp - drum de acces.

Pentru elaborarea prezentului PUZ, a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 1342 din 10.11.2021, valabil 24 de luni.

Suprafața totală de teren aflată în studiu pentru reglementări însumează parcelele cadastrale descrise și va fi de 2078 mp aflată în proprietatea beneficiarilor.

Terenurile se află în partea nordică a municipiului Baia Mare, în frontul secundar al străzii Valea Roșie, pe partea vestică a acesteia și sunt cuprinse în intravilan, în zona stabilită în P.U.G. V6- U.T.R. - păduri de agrement.

De pe terenul cu nr. CAD. 119029 se realizează accesul dinspre str. Valea Roșie pe traseu de drum existent care se regăsește în Registrul parcelar al străzilor și este în administrare publică, respectiv este înscris în CF nr. 132598. Acesta are categoria de folosință înscrisă în CF de drum și este în domeniul public.

Prin prevederile prezentei documentații se solicită :

- reactualizare parțială a UTR V6 în scopul construirii de locuință unifamilială și anexe aferente, pentru fiecare proprietar în parte;

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Str. Valea Roșie face parte din arealul construit colinar de pe versantul nordic al localității Baia Mare.

Vecinătățile imediate pe latura estică a amplasamentului sunt ocupate de construcții de locuințe și anexe.

În apropierea amplasamentului nu există elemente de risc natural semnificativ care să compromită stabilitatea terenului. Totuși, se vor lua măsurile constructive necesare ca terenul să rămână în parametrii stabili actuali evidențiați în studiul geotehnic elaborat de Întreprindere Individuală Mostiș Dorina Maria documentație cu nr. 2041/2023 verificat Af – referat de verificare nr. 4166/2023 de către ing. Chiriac Roxana Smaranda.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999 zona construită limitrofă celei reglementate este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare și funcțiunea acesteia este L1b- subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+ mansardă, P+1;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTEL SOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei studiate:

Imediata vecinătate a amplasamentului este parțial construită și este dezvoltată ca funcțiune de locuire și anexe, respectiv funcțiuni complementare.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona în care este situat amplasamentul face parte din arealul nordic al municipiului Baia Mare. Ea este dezvoltată de-alungul râului Valea Roșie. Această zonă s-a configurat de-alungul dezvoltării localității Baia Mare ca zonă destinată locuințelor lucrătorilor la mine și a rămas până în prezent preponderent ocupată de locuințe și funcțiuni complementare. Legătura cu centrul localității se realizează pe str. Valea Roșie care debușează în str. Victoriei, care este arteră principală a orașului și prin care se face legătura cu centrul acestuia.

2.1.3. Potențial de dezvoltare / disfuncții :

De la data aprobării P.U.G. până în prezent, opțiunea majoră a populației a fost de dezvoltare a unei zone de locuințe. Această zonă a început astfel să se dezvolte ca areal preferat pentru locuire individuală și în ultimii 20 de ani, fapt care a dus la succesive introduceri în intravilan a terenurilor agricole, fără a exista încă un plan coordonator. Dat fiind faptul că aceste demersuri s-au realizat treptat, pe măsură ce a crescut interesul pentru dezvoltarea zonei, au apărut dificultăți în ceea ce privește organizarea circulației, oglindită în special în gabarite reduse ale străzilor și lipsa trotuarelor. Accesul la parcelele din frontul secundar este subdimensionat și realizat pe domeniul privat, iar în unele cazuri fără posibilitatea de corectare a gabaritului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Amplasamentul este situat în partea nordică a municipiului Baia Mare, în frontul II de strada Valea Roșie, pe partea vestică a acesteia.

Accesul la amplasament se realizează de pe terenul cu nr. CAD. 119029 dinspre str. Valea Roșie spre traseu de drum existent care se regăsește în Registrul parcelar al străzilor și este în administrare publică. Zona este preponderent mobilată cu locuințe și funcțiuni complementare. Nu există dotări de cartier în proximitate, cele mai importante unități școlare, comerciale, culte și de sănătate fiind cele din zona Colegiului de Arte, str. Victoriei, Centrul Istoric, la cca. 1-1,5 kilometri distanță.

Vecinătățile terenului sunt ocupate de:

- la est: locuințe existente aliniate la strada Valea Roșie în frontul I, amplasate pe teren în pantă cu o diferență de nivel de 5 m între stradă și limita de la cota inferioară a parcelelor studiate, UTR L1b;
- la vest: teren liber, proprietăți particulare,
- la sud : teren propr. privată
- la nord : teren liber, pădure, proprietăți particulare

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Relief : Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situată în partea vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic subsolul se caracterizează prin existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă, astăzi abandonată. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igniș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

Clima : Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând pătrunderea fenomenelor extreme reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

Conform studiului geotehnic nr. 2041/2023 întocmit de Întreprindere Individuală Mostiș Dorina Maria și a verificării la cerința Af, referat nr. 4166/2023 întocmit de ing. Chiriac Roxana Smaranda, terenul se încadrează în categoria geotehnică C2.

Lucrările din Categoria geotehnică 2 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor.

Investigații geotehnice: Investigații de rutină cuprinzând șanturi, penetrări foraje, încercări în laborator și eventual pe teren.

Adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20 m. Tălpile fundațiilor vor fi coborâte sub pardoseala subsolului cu cel puțin 0,80 m. Fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvente găuri de rozătoare.

Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive.

În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizmente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical. Se va asigura scurgerea apelor de suprafață prin dirijare spre terenul natural sau sistemul de colectare a acestora din zonă (șanțuri, rigole).

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Amplasamentul este situat în partea nordică a municipiului Baia Mare, în frontul II de strada Valea Roșie, pe partea vestică a acesteia, iar accesul se realizează de pe terenul cu nr. CAD. 119029 dinspre str. Valea Roșie, spre traseu de drum existent care se regăsește în Registrul parcelar al străzilor și este în administrare publică. Legătura cu centrul localității se realizează pe str. Valea Roșie care deținează în str. Victoriei, care este arteră principală a orașului și prin care se face legătura cu centrul acestuia.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul la teren se realizează de pe terenul cu nr. CAD. 119029 dinspre str. Valea Roșie, spre traseu de drum existent care se regăsește în Registrul parcelar al străzilor și este în administrare publică.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de:

- teren liber de construcții și drum de acces la sud,
- teren extravilan-pădure la vest,
- teren intravilan neconstruit – zona V6 la nord,
- și terenuri ocupate de construcții de locuințe și funcțiuni complementare la est.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în fondul construit din zonă și se încadrează în politica de dezvoltare a localității, politica urbană urmărind păstrarea caracterului preponderent rezidențial a zonei și pentru viitor.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenurile sunt libere de construcții, având categoria de folosință de teren curți – construcții, fânață – intravilan. Zona limitrofă terenului și aflată în intravilan în UTR L1b, este ocupată de construcții de locuințe și anexe într-un procent de ocupare a terenului mediu de 30-35%. Procentul de ocupare a loturilor diferă în funcție de topografia terenului, aceasta vale fiind caracterizată printr-un gabarit îngustat între versanți, cu loturi care pot ocupa terenuri cu declivitate de peste 15%.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în vecinătate este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și este în stare în general bună pentru construcții durabile cu maxim 30 de ani vechime sau clădiri cu peste 50 ani vechime, dar reabilite recent. Punctual, mai există clădiri mai vechi de 50 ani și nereabilite, dar acestea constituie excepții în cadrul fondului construit.

2.4.5.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

În zonă, de-a lungul str. Valea Roșie, se află toate rețelele utilitare de la care se pot asigura extinderile și branșamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, gaz, canalizare, CAT-TV.

Zona este slab echipată cu servicii publice, fiind un areal preponderent rezidențial. Punctual se regăsesc mici puncte comerciale de tip magazin /băcănie de cartier. Principalele servicii publice din zonă, precum sunt școala/liceu, grădinița, biserica, restaurante, centru comercial, se află grupate la ieșirea din Valea Roșie, în zona Parcului Municipal și a Străzii Victoriei.

2.4.6.Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală spațiilor verzi în zonă este majoră, terenurile proprietăți private aflate în posesia inițiatorilor fiind teren curți – construcții, fânață.

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea de zonă verde este peste 30%.

2.4.7.Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Zona nu este afectată de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.).

2.4.8.Principalele disfuncționalități:

Zona limitrofă terenurilor studiate este constituită ca zonă preponderent de locuințe, fapt care susține demersul inițiatorilor pentru întocmirea documentației de urbanism specifice pentru reglementări.

Principala disfuncționalitate o reprezintă încadrarea terenului în UtrV6, în condițiile în care terenul este cuprins în intravilan și nu este încadrat în limita lizierei forestiere/ zonei de arboret de castani (conf. Adresei Direcției silvice Maramureș nr. 14121 din 01.05.2020, iar tendințele proprietarilor sunt de a se utiliza terenurile ca parcele dedicate locuirii. De aceea se dorește modificarea funcțională a zonei pentru terenurile înscrise în CF 119027 și CF 119028, din Utr V6, și introducerea terenului în zona de locuințe și funcțiuni complementare, similară celei din vecinătatea imediată – L1b.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1.Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă în zonă pe str. Valea Roșie;

- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă este prezentă în zonă pe str. Valea Roșie;
- Canalizarea menajeră este prezentă în zonă pe str. Valea Roșie;
- Rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă în zonă pe str. Valea Roșie;
- Evacuarea deșeurilor menajere se realizează prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Valea Roșie.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

Cadru construit din zona limitrofă reprezintă circa 30-35% (construcții și anexe), la care se adaugă suprafețele ocupate de circulația publică. Restul de 70-65% din suprafața teritoriului este liberă de construcții, ocupată de spații verzi amenajate și neamenajate, grădini, vii, livezi, vegetație crescută spontan.

Putem astfel considera că în ceea ce privesc spațiile verzi din interiorul parcelor private, relația cadru natural - cadru construit este favorabilă celui natural, atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia. Majoritatea incintelor nu depășesc 50% grad de ocupare a terenului, atât în ceea ce privește prezența construcțiilor, cât și a platformelor mineralizate și/sau impermeabile.

Spațiul amplasamentului studiat și aflat în proprietatea inițiatorilor este la ora actuală cu funcțiunea de curți – construcții și fâneată, și este teren liber înierbat și acoperit parțial de vegetație spontană de tip arbuști pereni estinși prin autoînsămânțare din arealul caracteristici lizierelor de pădure.

Amplasamentul studiat nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri.

Amenajarea zonei studiate precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație, presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura stabilitatea terenului, respectiv protecția mediului înconjurător.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție. Zona studiată se învecinează la vest/nord-vest cu terenul extravilan împădurit și limita sitului de importanță comunitară ROSCI0003 "Arboretele de castan comestibil de la Baia Mare" și al Ariei Naturale Protejate de Interes Național 2.581.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarei, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație care va exprima, prin rezolvarea urbanistică și funcțională, implementarea de reglementări specifice zonei de locuințe individuale.

Opțiunile generale ale populației sunt legate de dezvoltarea zonei ca un cartier de locuințe în mare majoritate individuale.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și oferă soluții la problemele de acces și mobilare pe care le impune tema de locuire individuală.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelor cadastrale.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor. Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă, în condițiile respectării măsurilor prevăzute în Avizul geotehnic nr. 2041/2023 elaborat de I.I. Moștiș Dorina-Maria.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zonei cu păstrarea funcțiunii principale de locuințe și funcțiuni complementare.

Zona din intravilan adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja preponderent construit cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL- București aprobat cu HCL nr. 349/1999 terenul se află în interiorul perimetrului intravilan.

Propunerea înaintată pentru avizul de oportunitate s-a întocmit pe baza consultărilor care au avut loc cu inițiatorul, analiza situației reale din teren, a studiilor geotehnice și topografice precum și pe baza Planului Urbanistic General, a R.L.U. al Municipiului Baia Mare, respectiv tendința de dezvoltare a zonei locuite dealungul Văii Roșie.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcțiilor și a spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural existent pe parcelele aflate în studiu și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Prin amplasarea construcțiilor de locuințe nu se va afecta terenul adiacent, împădurit, aflat în extravilan. Noile construcții ce se vor realiza se vor înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 40% din suprafața incintelor, respectiv gradul de ocupare a terenului cu construcții și platforme de maxim 60%.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Drumul din care se asigură calea de acces la parcelele studiate este str. Valea Roșie. Această strada este deja asfaltată, se circulă pe ambele sensuri, nu are trotuar pietonal și sunt realizate rețelele utilităților tehnico-edilitare.

Drumul de acces la teren are actualmente un gabarit inegal, cu gabarit pentru un singur flux de circulație pe prima porțiune de cca 27,0 m. În această zonă fondul construit existent nu permite lărgirea drumului, însă se pot asigura supralărgiri pe traseul imediat următor al drumului de acces (detaliere în planșele A04-A05) astfel încât autovehiculul care coboară să poată să se refugieze pentru acordarea priorității la urcare. De asemenea, în dreptul intrărilor în curte, se prevăd platforme de întoarcere au autovehiculelor. În acest sens, se recomandă realizarea retrasă a porților de intrare în incintă, sau renunțarea la acestea, asigurându-se accesul neîngrădit spre garajul care va face parte din clădirea construită.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca unitate teritorială de referință funcțiunea dominantă de locuințe individuale și construcții anexe.

Volumele propuse trebuie să fie simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente, apelând la un limbaj arhitectural contemporan.

Se propun amenajarea acceselor, aleilor, parcarilor și plantarea cu arbori și arbuști pereni, care să contribuie la stabilitatea terenului, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv.

Diferența de nivel între parcela construibilă și cea a drumului se va regla prin construirea unui zid de sprijin. Diferențele de nivel mai mari de 1,0 m între parcelele învecinate sau pe suprafața aceleiași parcele rezultate în urma adificării și sistematizării verticale se vor regla prin ziduri de sprijin. Diferențele de nivel mai mici de 1,0 m se vor putea regla prin taluzuri de piatră, în raport de 2/3 și înierbate. Se vor întreține corespunzător spațiile verzi aferente plantate cu vegetație perenă, de mică și medie înălțime prin toaletare periodică.

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate- dacă acestea există în zonă- cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcuri. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcuri.

Ferestrele camerelor de locuit se vor orienta astfel încât să se asigure condițiile de însorire conf. O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, iar înălțimile la cornișă a volumelor construite nu vor depăși cota distanței dintre fronturi (distanțele între construcțiile existente și cele viitoare, respectiv între noile construcții pe aceeași parcelă vor fi mai mari sau egale cu 6,0 m).

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiarul Mun. Baia Mare prin Avizul de Oportunitate nr. 18 din 31.08.2022 și cuprinde parcelele inițiatorilor cu nr cad. 119027,119028,119029.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește următoarea zonă funcțională și indici de ocupare și utilizarea terenului:

- UTR L1b – zonă de locuințe și funcțiuni complementare.
- Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :
- Regim de înălțime D+P sau P+1
- - înălțime maximă admisibilă la cornișe/atic – 7,0 metri -regim D/S+ P sau P+ 1E(M).
- - înălțimea acoperișului tip șarpantă nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- - înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2,20 m).
- Suprafața minimă a parcelei : 500 mp, cu front la stradă de minim 12,0 m.
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 60% P.O.T. Maxim admisibil = 20%
- S.V. - suprafețe spații verzi minim =40% C.U.T. Maxim admisibil = 0,4

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Valea Roșie. Din această rețea este realizat deja branșamentul pentru parcela cu nr. Cad. 119027 și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse pe parcela cu nr. Cad. 119028.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Valea Roșie este posibil de extins pentru viitoarele obiective care se vor realiza. Branșamentul se va realiza îngropat de-alungul drumului de acces din str. V Roșie.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Valea Roșie. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente în zonă și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse în zona studiată și reglementată.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Valea Roșie, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

Materialele re folosibile, PET-uri, materiale plastice, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija proprietarilor obiectivelor.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiilor de locuințe individuale.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, exploatarea acestora să fie adecvată construcțiilor, amenajărilor și dotărilor și să nu ducă la incidente de poluare a mediului .

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesiune în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL INDICATORI MAXIMI PROPUȘI

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	415.6 mp	20
2	Spatii verzi amenajate in incinta	831.2 mp	40
3	Circulatie carosabila, pietonala si platforme	831.2 mp	40
4	TOTAL	2078 mp	100.0

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, încadrându-se în direcția de dezvoltare a zonei deja conturată.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul tehnic și de confort al cerințelor actuale de locuire în mediul urban.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	100 000,0 Lei (cca 20000 eu)
	Etapa II	
	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, împrejurimi, etc.	1 500 000,0 Lei (cca 300000 Eu)
	Total	1 600 000,0 lei (cca 320000 Eu)

Întocmit:

arh. FLORESCU OKSANA

arh. CRĂCIUN Oxana N.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AL P.U.G.

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : PENTRU REACTUALIZARE PARȚIALĂ A U.T.R. V6 ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚĂ

Amplasament: BAIA MARE, Str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, Jud. Maramureș

Inițiatori:

**Baia Mare
Jud. Maramureș**

BENEFICIAR:

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

**PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA
NICOLETA**

**UTR L1b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE
GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ, CU REGIM IZOLAT DE
CONSTRUIRE, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+1 SAU
P+MANSARDĂ**

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității Baia Mare. Suprafața totală a zonei studiate este de 2078 mp. Caracterul zonei limitrofe: ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale, de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea P+1 sau P+M.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

Art.-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime P+1 sau D/S+P;

Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite realizarea locuințelor individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime final maxim P + 1 cu următoarele condiționări:

- 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;

- regimul de construire va fi numai izolat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă este $P + 1E$;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM - depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% :

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri.

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime;

-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/atic – 7,0 metri - regim D/S+ P sau P+ 1E(M).
- înălțimea acoperișului tip șarpantă nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m).

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanțului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

-este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrică și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajle exterioare de vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020. Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei
- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .
- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 20%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 0,4

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 60%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 40

ÎNTOCMIT:

arh. Urb. Oksana FLORESCU

arh. Oxana N. CRĂCIUN

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti, constructii, intravilan - nr. CAD 119027	1176 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti,constructii, intravilan - nr. CAD 119028	588 mp
3	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 119029	314 mp
4	TOTAL	2078 mp



F2



F1



Google

F3



Google

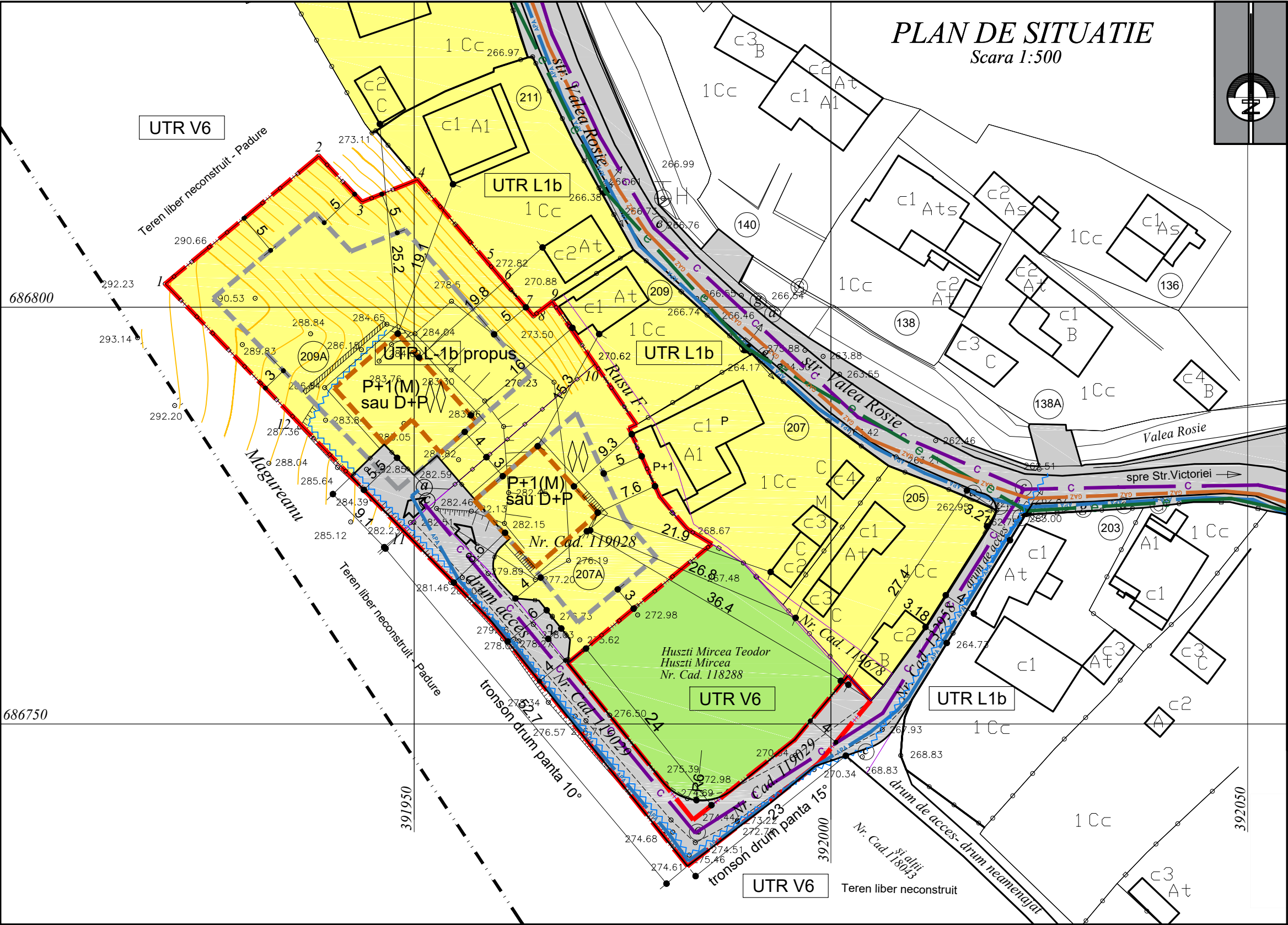
F4



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita numar cadastral
- Limita intravilan
- Puncte pe contur
- Sant pluvial
- Zona de locuire și funcțiuni complementare
- Zona verde
- Constructii existente
- Taluz
- Imprejmuiri existente
- Stalp beton curent
- Conducta subterana gaz
- Retea apa
- Hidrant
- Retea canal
- Retea electrica aeriana existenta
- Retea subterana GAZ existenta
- Retea subterana apa existenta
- Retea subterana canalizare existenta

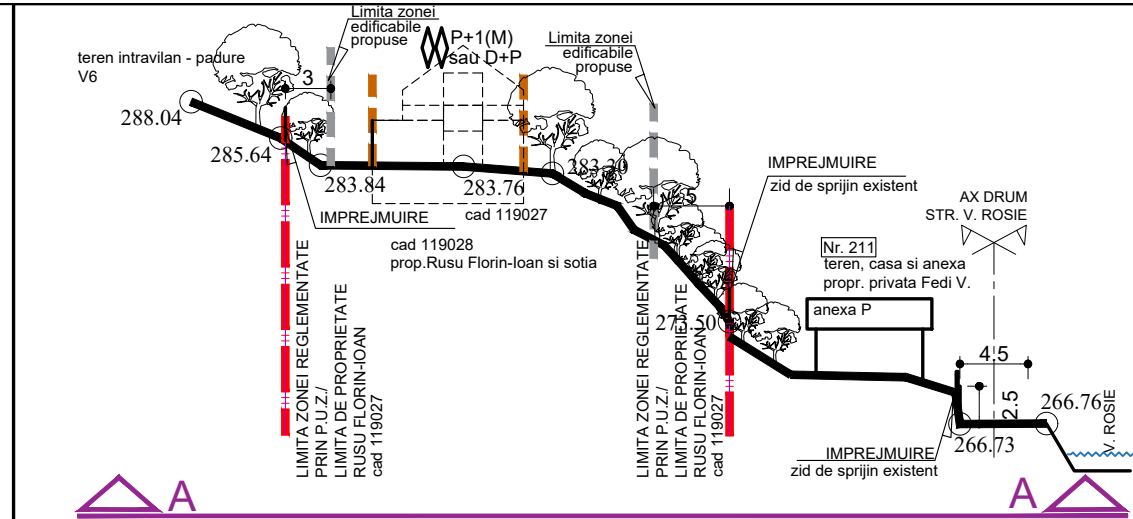
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
				Initiatori:	436/2021
				Titlu proiect:	faza.
				ELABORARE P.U.Z.:	P.U.Z.
				PENTRU REACTUALIZARE PARTIALA	
				A.U.T.R. V6 IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTA	
				Amplasament:	pl.nr.
				Baia Mare, Str. Valea Rosie nr. 209A, 207A, Jud. Maramureș	A03
				Titlu plansa:	
				SITUATIA EXISTENTA	
				DISFUNCȚIONALITĂȚI -IMAGINI-	



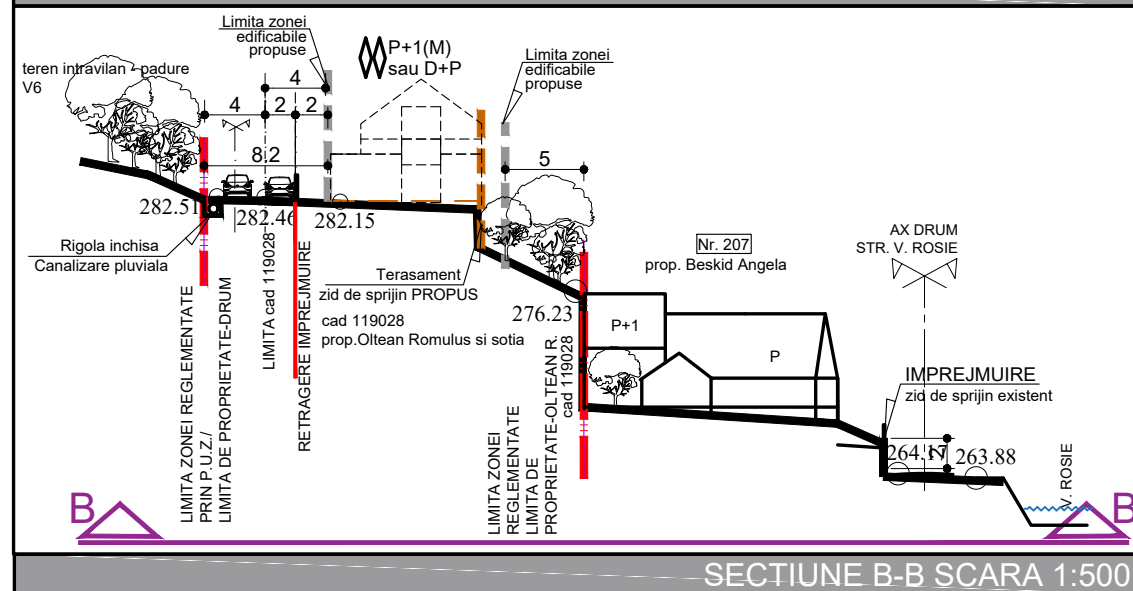
LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita numar cadastral
- Limita intravilan
- Puncte pe contur
- Limita zonei edificabile propuse
- Zona de locuire și funcțiuni complementare
- Zona de circulații și acces carosabil/pietonal
- Zona verde
- Constructii existente
- Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- Regim de inaltime propus
- Taluz
- Imprejmuiri existente
- Imprejmuiri propuse
- Zid de sprijin propus
- Stalp beton curent
- Conducta subterana gaz
- Retea apa
- Hidrant
- Retea canal
- Acces in incinta
- Retea electrica aeriana existenta
- Retea subterana GAZ existenta
- Retea subterana apa existenta
- Retea subterana canalizare existenta
- Rigola, canalizare pluviala

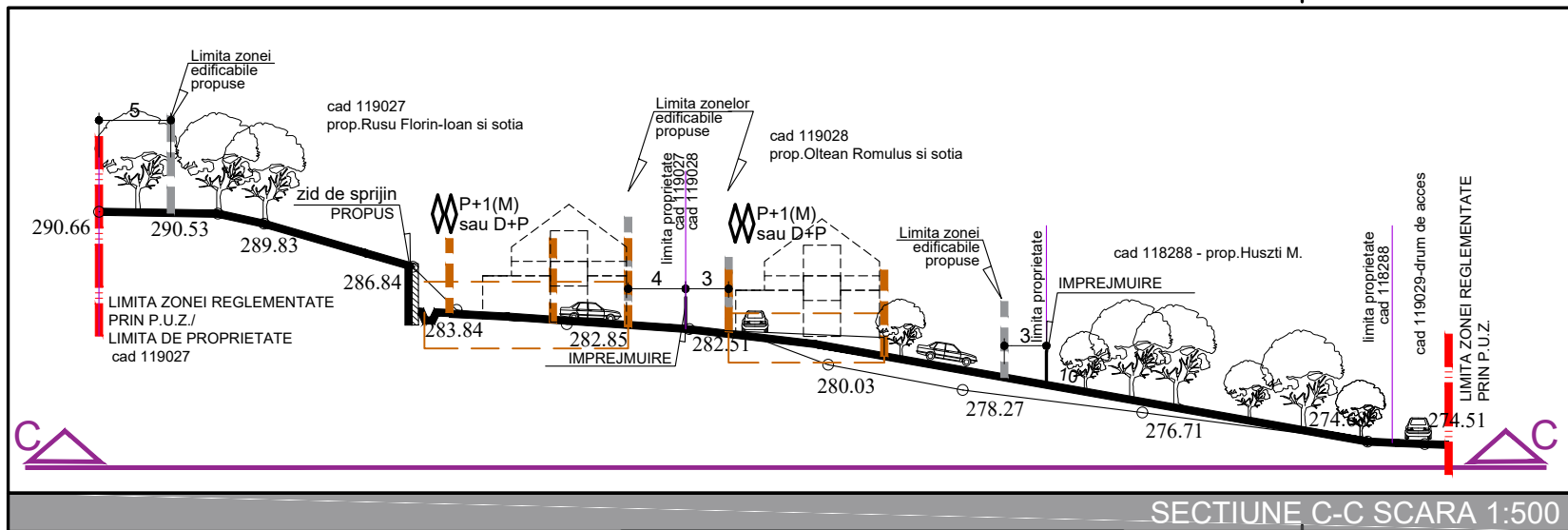
Verificator/Expert		Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data		
Birou individual de arhitectura OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare in t.n.a. 00230 Bala Mare C.I.F. 21122094		birou individual de arhitectura OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare in t.n.a. 00230			Initiatori: O	pr. nr. 436/2021	
		Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1:500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z : PENTRU REACTUALIZARE PARTIALA A U.T.R. V6 IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTA Amplasament: Baia Mare, Str. Valea Rosie nr. 209A, 207A, Jud. Maramures	faza. P.U.Z.
		Coordonat	Arh.Oksana Florescu			Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.	pl.nr. A04
		Intocmit	Arh.Oxana N. Craciun				
		Desenat	"				



SECTIUNE A-A SCARA 1:500

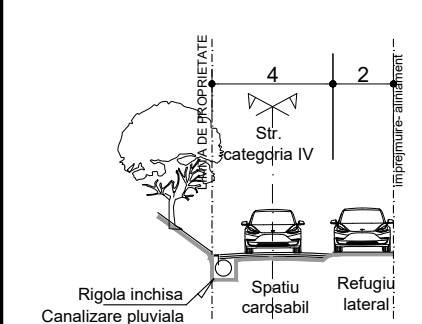


SECTIUNE B-B SCARA 1:500

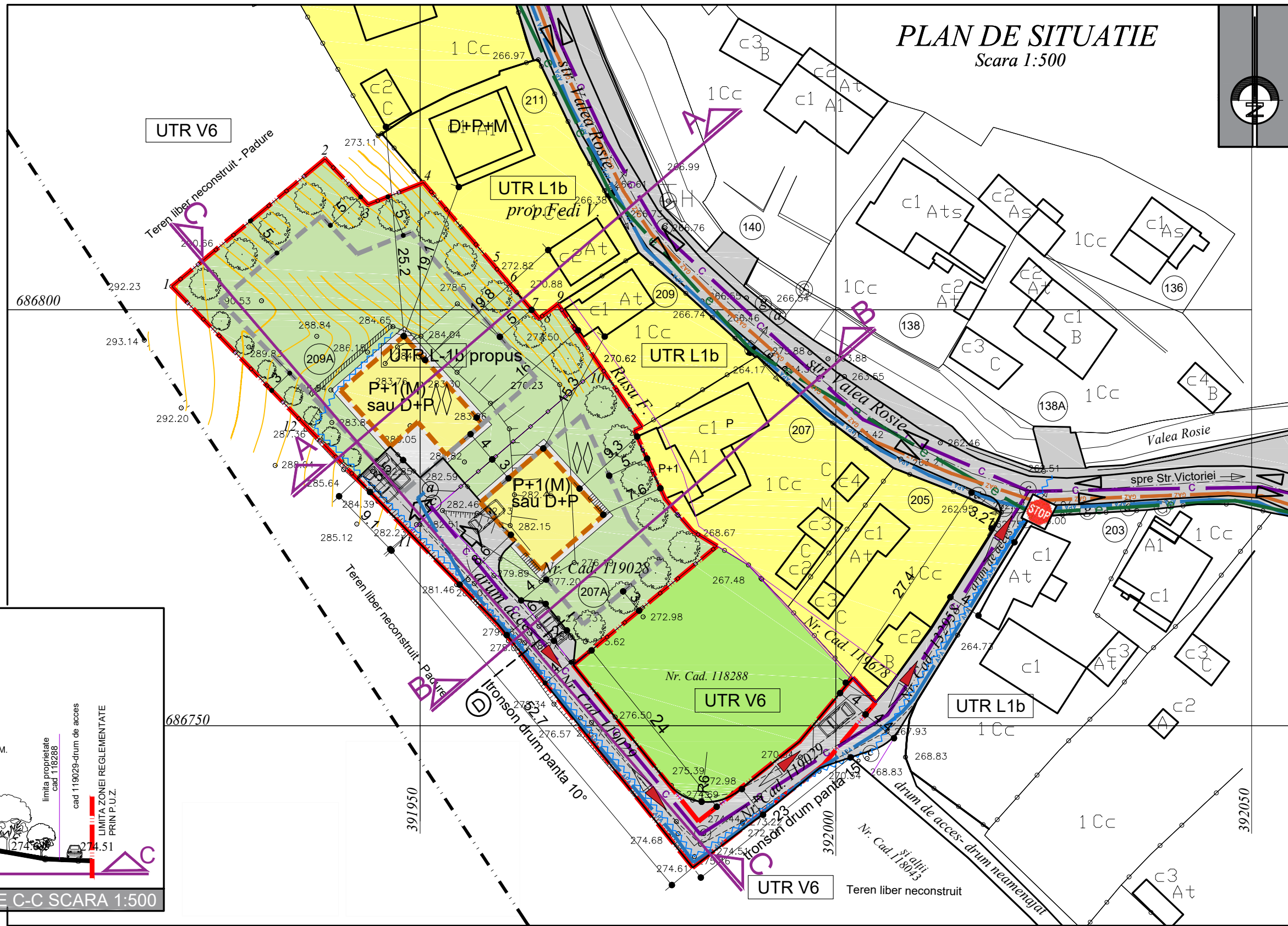


SECTIUNE C-C SCARA 1:500

PROFIL TRANSVERSAL PROPOS
STRADA CATEGORIA a IV-a
STRADA CU CIRCULATIE PRIVATA



PROFIL TRANSVERSAL PROPOS - scara 1:200



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita numar cadastral
- Limita intravilan
- Puncte pe contur
- Limita zonei edificabile propuse
- Zona de locuire și funcțiuni complementare
- Zona de circulații și acces carosabil/pietonal
- Zona verde
- Construcții existente
- Possibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Platforme, trotuare, parcaje în incintă
- Zone verzi în incintă
- Regim de înălțime propus
- Taluz
- Imprejmuiri existente
- Imprejmuiri propuse
- Zid de sprijin propus
- Stalp beton curent
- Conducta subterană gaz
- Retea apă
- Hidrant
- Retea canal
- Acces în incintă
- Retea electrică aeriană existentă
- Retea subterană GAZ existentă
- Retea subterană apă existentă
- Retea subterană canalizare existentă
- Rigola, canalizare pluvială
- Ax drum
- Sensuri de circulație
- tronsoane cu circulație alternativă - prioritate de trecere la urcare
- Refugiu lateral
- Semn de circulație propus

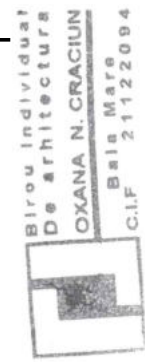
P.O.T. maxim PROPOS = 20%
C.U.T. maxim PROPOS = 0.4

BILANT TERITORIAL INDICATORI MAXIMI PROPUȘI

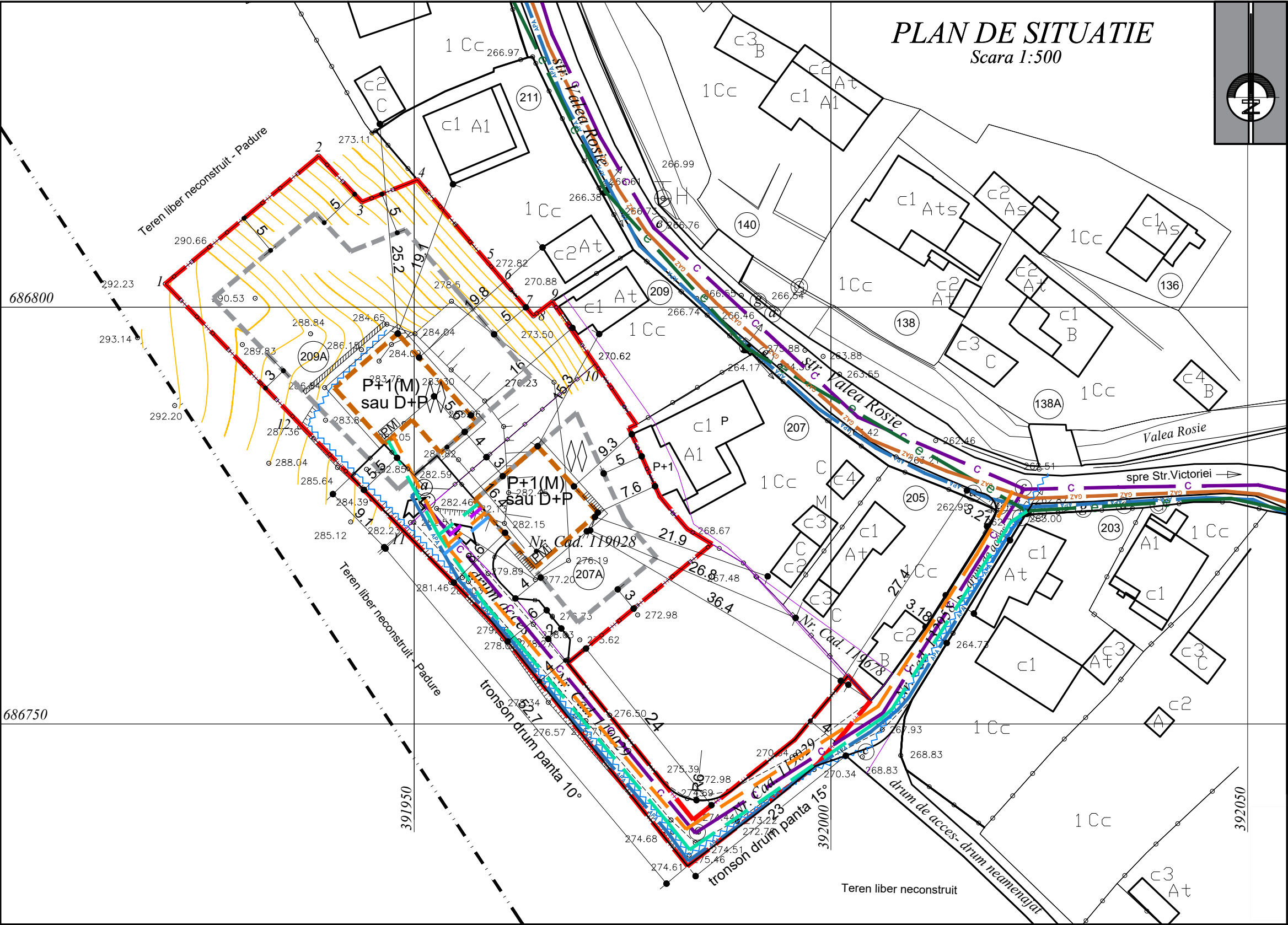
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafețe construcții	415.6 mp	20
2	Spații verzi amenajate în incintă	831.2 mp	40
3	Circulație carosabilă, pietonală și platforme	831.2 mp	40
4	TOTAL	2078 mp	100.0

BILANT TERITORIAL - SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - curți, construcții, intravilan - nr. CAD 119027	1176 mp
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - curți, construcții, intravilan - nr. CAD 119028	588 mp
3	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - faneată, intravilan - nr. CAD 119029	314 mp
4	TOTAL	2078 mp



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Initiatori: O pr. nr. 436/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. : PENTRU REACTUALIZARE PARTIALA A.U.T.R. V6 ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTA Amplasament: Baia Mare, Str. Valea Rosie nr. 209A, 207A, Jud. Maramureș faza. P.U.Z.
Coordonat	Arh.Oxana N. Craciun		1:500	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE MOBILARE pl.nr. A05
Intocmit				
Desenat				



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita numar cadastral
- Limita intravilan
- Puncte pe contur
- Sant pluvial
- Limita zonei edificabile propuse
- Constructii existente
- Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- Regim de inaltime propus
- Taluz
- Imprejmuiri existente
- Imprejmuiri propuse
- Zid de sprijin propus
- Stalp beton curent
- Conducta subterana gaz
- Retea apa
- Hidrant
- Retea canal
- Acces in incinta
- Platforma menajera

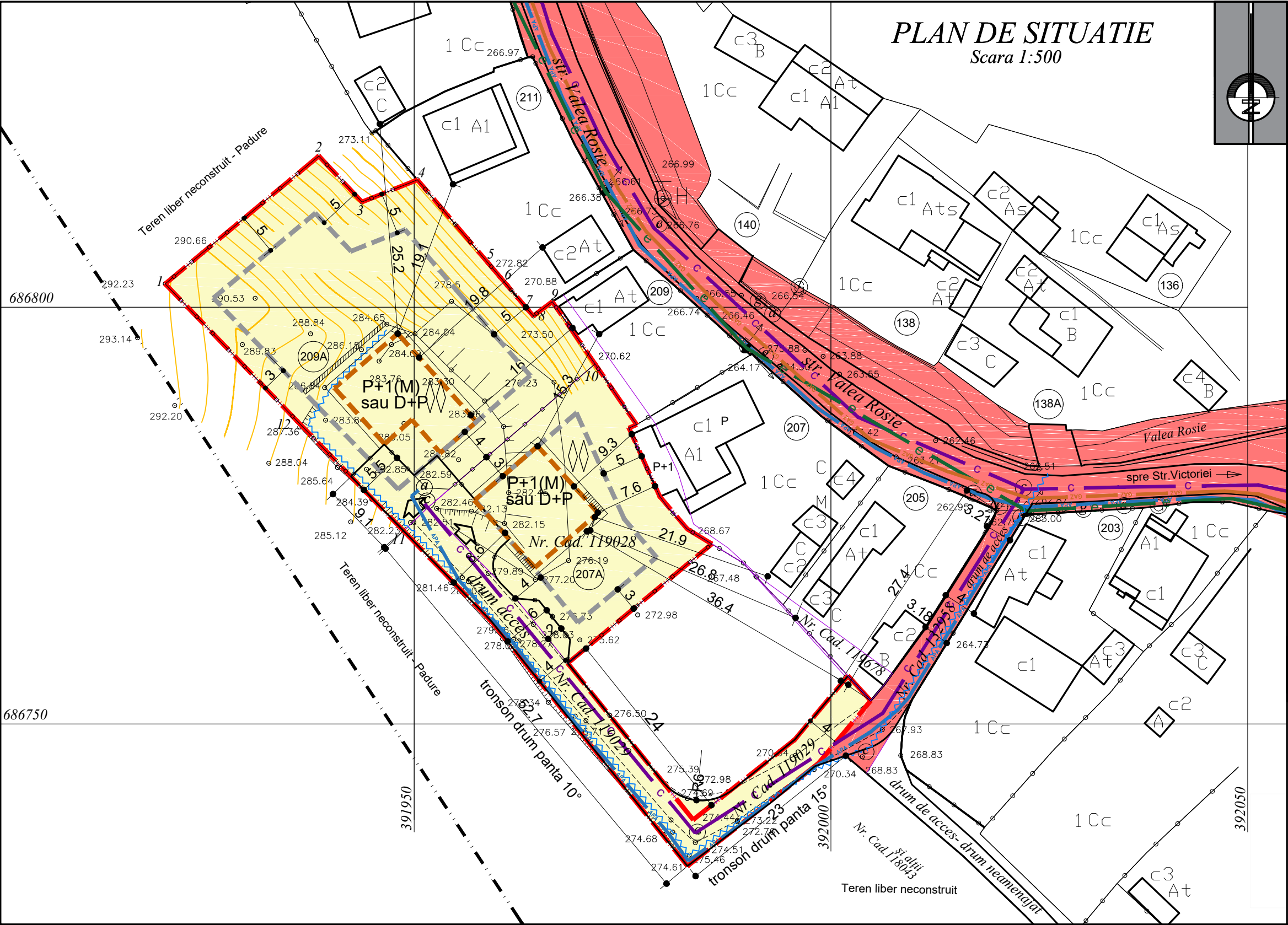
**LEGENDA:
RETELE EXISTENTE:**

- Retea electrica aeriana existenta
- Retea subterana GAZ
- Retea subterana apa
- Retea subterana canalizare

BRANSAMENTE PROPUSE:

- Retea energie electrica subterana
- Retea gaz
- Retea apa potabila
- Retea de canalizare locala

Verificator/Expert		Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
		Initiatori:			pr. nr.	
					436/2021	
		Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. : PENTRU REACTUALIZARE PARTIALA A U.T.R. V6 IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTA			faza.	
		Amplasament: Baia Mare, Str. Valea Rosie nr. 209A, 207A, Jud. Maramures			P.U.Z.	
Specificatie		Nume	Semnatura	scara: 1:500	Titlu plansa:	
Coordonat		Arh.Oksana Florescu			PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	
Intocmit		Arh.Oxana N. Craciun			pl.nr.	
Desenat		"			A06	



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita numar cadastral
- Limita intravilan
- Puncte pe contur
- Sant pluvial
- Limita zonei edificabile propuse
- Constructii existente
- Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- Regim de inaltime propus
- Taluz
- Imprejmuiri existente
- Imprejmuiri propuse
- Zid de sprijin propus
- Stalp beton curent
- Conducta subterana gaz
- Retea apa
- Hidrant
- Retea canal
- Acces in incinta
- Retea electrica aeriana existenta
- Retea subterana GAZ existenta
- Retea subterana apa existenta
- Retea subterana canalizare existenta

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- Teren apartinand Statului Roman
- Teren proprietate privata

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti, constructii, intravilan - nr. CAD 119027	1176 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti, constructii, intravilan - nr. CAD 119028	588 mp
3	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 119029	314 mp
4	TOTAL	2078 mp

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
				Initiatori:	436/2021
				Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. : PENTRU REACTUALIZARE PARTIALA A U.T.R. V6 IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTA	faza. P.U.Z.
				Amplasament: Baia Mare, Str. Valea Rosie nr. 209A, 207A, Jud. Maramures	pl.nr.
				Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A07
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:		
Coordonat	Arh.Oksana Florescu				
Intocmit	Arh.Oxana N. Craciun				
Desenat	"		1:500		