



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr. 32455 ,53814 / 19.12.2022

Ca urmare a cererii adresate de , cu domiciliul în județul ramureș, Municipiul Baia Mare, din 18.07.2022 respectiv nr.53814 din 15.12.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 25.07.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr.24 din 19.12.2022

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „Modificare funcțiune din A1b în L2b’ ”**, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN identificat prin CF nr.132732, , 131718 și 132088 cu nr CAD 132732, 131718 și 132088 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul studiat este în intravilanul municipiului Baia Mare și este delimitat de terenuri proprietăți private, iar accesul la acesta se face de pe strada Valea Borcutului. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ , identificate prin CF. Nr. 131718, cu nr. cad. 131718, proprietari cota actuala 1/1, bun comun, CF nr.132732 cu nr. CAD 132732, , bun comun, cota 1/1 conform planului de situație, anexă la prezentul aviz

- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox **5.031mp** .

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a)Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilan:

UTR A1b-Arabil,pășunat.cultura viței de vie și a pomilor fructiferi

Categoria de folosință conform CF:livada+vie

b) Funcțiuni propuse:

- L 2b' - subzona locuințelor individuale

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

UTR A1b-Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi

- POT = Conform PUZ, dar nu peste **50%**
- CUT = Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca **10mc/mp teren**

b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 25%
- CUT maxim= 0,6 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = D+P+1, RH maxim = 8 m la cornișă
- G.O.= 55%
- Sp.V.= 45%

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 servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii .
- În funcție de concluziile analizei critice a situației existente se vor trata următoarele categorii de probleme :
 - determinarea unor zone pentru parcaje publice colective, reglementarea accesurilor la acestea (se poate propune, in acest sens, modificarea totala sau partiala a fondului construit existent), precum si toate reglementarile urbanistice referitoare la acestea;
 - stabilirea reglementărilor pentru parcaje in situatia in care clădirile existente nu au accesuri auto in curți sau care nu dispun de suprafețe suficiente pe domeniul privat, ținând cont de prevederile partii a II-a, cap.3, art. 18 din RLU aferent PUG,
 - Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea 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 asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- Se va tine cont de PUZ-uri aprobate in zona si se va corela documentatia de urbanism cu acestea

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
- Aviz / Acord Anif
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Directia pentru Agricultura Judeteana Maramures privind scoaterea din circuitul agricol
- Aviz Direcția pentru Cultura Maramureș
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA

- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- Orange Romania
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Certificat de impunere fiscală
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R

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

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

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

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

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

- Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1433 din 06.12.2022 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 600 lei conform Chitanței nr.224170 din 18.07.2022

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Jzabella

Director Executiv Directia Urbanism

[Signature] i/ela



MEMORIU TEHNIC

• INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului:

PUZ- MODIFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b'

Amplasament: Baia Mare , Str. Valea Borcultului, Nr.F.N.,
Jud. Maramures

Beneficiar: ,

PLAN URBANISTIC ZONAL

51/2019

Faza de proiectare:

Proiect Nr.

Certificatul de Urbanism : Nr. 198 din 09.03.2021 eliberat de
Primaria Baia Mare

Proiectant: S.C. ARCON S.R.L.
arh.urb. Bod Arcadie
arh. Kalamar Viviana

Data elaborarii : iunie 2022



1.2.OBIECTUL: P.U.Z.

În conformitate cu tema de proiectare, obiectul prezentei documentații, îl constituie întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea de funcțiune din A1b în L2b' pentru partea aflată în intravilan din amplasamentul studiat, pentru realizare de locuințe individuale, având regimul de înălțime de D+ P+1.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabilește funcțiunile propuse necesare scopului beneficiarului, funcțiunile complementare și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi:
 - locuințe individuale cu un regim de înălțime D+P+1
- rezolvarea acceselor auto și pietonale
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului.
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului proprietatea beneficiarului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate
- reabilitarea și conservarea mediului
- spații verzi și plantate, iluminat arhitectural
- platforme gospodărești

Documentația are la bază:

- Certificatul de urbanism nr.198din09.03.2021 eliberat de Primăria Baia Mare,
- Ridicarea topografică pentru zona studiată

Prezenta documentație studiază amplasamentul situat parțial în extravilanul Municipiului Baia Mare, , conform PUG, nr349/1999 aprobat prin HCL al Municipiului Baia Mare.

Terenul care face obiectul studiului este proprietatea privată, în suprafață de 6818.00mp (din acte), alcatuit din patru parcele, beneficiar Cristian Gabriela Rahela, Bota Daniel și Pop Lorena-Raluca.

1.2.1 METODOLOGIA FOLOSITA – BAZA DOCUMENTATIEI

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM 010-2000

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu :

- Legea nr. 50/1991 cu completările ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Codul civil;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- O.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor- republicata , cu modificarile si completarile ulterioare

Conform RLU al PUG-lui, Nr. 349/1999, aprobat prin HCL al Municipiului Baia Mare

Funcțiuni de baza:

Conform PUG aprobat terenul se afla in intravilanul Municipiului Baia Mare

Zonificarea functionala din imediata vecinatate, reglementata prin PUG, este

A1b- arabil, pasunat, cultivarea vitei de vie si a pomilor fructiferi, si L1b, L2b- subzona de locuinte individuale

• SITUATIA EXISTENTA

2.1.Evolutia zonei

Amplasamentul studiat, proprietate privata, este situat in partea vestica a Mun. Baia Mare

Folosinta actuala a parcelelor studiate este de livada si vie.

Terenul delimitat pentru reglementare prin PUZ , are o suprafata de 5028.00mp, compus din urmatoarele parcele:

- CF.Nr. 131718, in suprafata de 2649.00mp, proprietate privata

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Baia Mare , incadrasat in UTR A1b. , avand folosinta actuala de livada si vie.

Terenul prezinta o declivitate de 8%, iar accesul se realizeaza din strada Valea Borcutului, pe un drum de servitute de unde se accede la cele trei parcele studiate.

Terenul este delimitat astfel:

- pentru terenul identificat prin CF. Nr. 131718 ,
- La nord - proprietate privata - nr. topo 1114- •
- pentru terenul identificat prin CF. Nr. 132732
- La nord - proprietate privata - nptenru terenul identificat prin CF. Nr. 132088



- La nord - proprietate privata - nr. cad.108335-

2.3. Circulatia

Accesul la teren se face din strada Valea Borcutului, drum ce apartine municipalitatii Baia Mare cu circulatie pietonala redusa. Distanța de la intersectia strazii pana la amplasamentul studiat este de cca.50m. Drumul de acces ce leaga drumul de servitute de Str V. Borcutului, are o latime de 2.00m -2.50m, este de pamant, acoperit cu un strat de piatra sparta, nefiind amenajat corespunzator, desfasurarii in bune conditii a circualtiei auto si pietonale.

2.4. Ocuparea terenurilor

In prezent terenul este liber de constructii.

In zona cladirile existente au destinatia de locuinte si sunt in stare buna, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% si CUT=0.6, incadrate in subzona **L1b, L2b**.

2.6. Echiparea tehnico – edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare , zona studiata are utilitati de curent electric , reseaua de apa potabila si reseaua de canalizare .

2.7. Concluzii din documentatii deja elaborate

Nu au fost intocmite alte documentatii pe acest amplasament.

2.8. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati. In zona studiata nu exista probleme de mediu deosebite, nu exista riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren, etc).

De asemenea, nu exista valori de patrimoniu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA-REGLEMENTARI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare-elemente de tema

Tema de proiectare prevede modificarea de functiune din A1b in L2b', pentru construire case de locuit D+P+1E.

3.2. Prevederi in PUG-descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistice

Conform RLU al PUG-lui Municipiului Baia Mare, prevede obligativitatea realizarii unei documentatii puz pentru modificare de functiune existenta.

**Funcțiuni propuse:**

Zonificarea funcțională propusă, reglementată prin PUZ, este de locuințe individuale, cu maxim D+P+1 niveluri, de tip urban.

Se propune realizarea de locuințe individuale doar în regim izolat, cu D+P+1 niveluri, astfel încât construcțiile propuse să aibă o poziționare cât mai fericită față de punctele cardinale, amenajarea accesului carosabil și pietonal la parcelele aflate în studiu.

Se dorește realizarea racordurilor și bransamentelor la utilitățile tehnico-edilitare și conservarea spațiilor verzi.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite în corelare cu vecinătățile, volumetria și dispunerea clădirilor urmând să valorifice cadrul natural existent.

Regimul de aliniere al construcțiilor va fi de:

- min. 4,00 m față de limita frontală, respectându-se aliniamentele existente în zonă;
- min. 2,00 m față de limitele laterale, se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

- la limita posterioară, luând în considerare că parcelele aflate în extravilan fac parte tot din proprietatea beneficiarilor.

Se va asigura un acces la parcelele studiate cu partea carosabilă de 5,50 m lățime, cu staționarea autovehiculelor în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora în curte să se realizeze în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Spațiile verzi vor ocupa 45% din suprafața incintei reglementate.

Se va limita ponderea spațiilor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata cu grădini de fatadă. Spațiile reconstruite se vor planta cu arbori, minim unul la 100 m.

Construcțiile noi se vor integra în caracteristicile generale ale zonei.

Se interzice realizarea învelitorilor din plăci azbociment sau tablă stralucitoare de aluminiu.

• **Organizarea circulației**

L2b'-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Lucrările de drumuri se referă la:

- amenajarea strazii existente pentru asigurarea accesului la parcele studiate din cadrul zonei studiate, cu lățimea părții carosabile de 5,50 m cu o 2 benzi de circulație, asigurându-se și accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu

- amenajarea locurilor de parcare (minim 1 /parcelă) se va executa conform N132/93 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități"; conform Anexa 5 din HG 525/1996.

- amenajarea unor platforme de descarcare în incintă, pentru mașinile de salubritate

- reglementarea circulației prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată.

În condițiile în care drumul de acces existent deservește un număr limitat de locuințe unifamiliale, se preconizează un trafic auto redus.

Pentru accesul autospecialelor și realizarea unei circulații cât mai fluente în zonă, se propune modernizarea drumului existent având platforma drumului de 7,50 m lățime,



cu partea carosabila de 5.50m si trotuar pe o parte a drumului existent, cu latimea de 1.00m .

Accesele si parcajele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie lasate libere in permanenta.

Se propune largirea fasiei de drum ce leaga Str Valea Borcutului de drumul de servitute proptiu zis, de la 2.00m la minim 4.00m latime, pentru fluidificarea traficului auto.

Toate lucrarile de drum se vor realiza cu acelasi sistem rutier, alcatuit din fundatie de balast stabilizat peste care se vor aterne straturile din mixtura asfaltica.

Amenajarea in profil transversal si longitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale.

Baza legala pentru lucrarile de drumuri cuprinde:

Ordin MT47/27.01.1998 Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitati urbane.

Ordin MT49/27.01.1998 privind Normele tehnice pentru proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane.

Normele PSI si NTS in vigoare.

- **Caile de comunicatie**

Accesul principal rutier si pietonal se face de pe strada Valea Borcutului cu o latime de 6.00m, drum asfaltat.

- **Parcaje si garaje**

Se vor prevedea parcaje (min. 1 loc de parcare/parcela) pe langa locuintele propuse, conform Anexa 5 din HG 525/1996.

Accesul in parcaje este direct din strada existenta.

- **Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Se va realiza un proiect de executie pentru sistematizare verticala a zonei pentru obiectivele ce urmeaza a se amplasa pe terenul studiat.

De asemenea s-au mai prevazut:

- spatii verzi amenajate si plantate, iluminat arhitectural
- platforme carosabile; locuri de parcare; acces pentru aprovizionare respectiv autospeciale de pompieri.
- trotuare si alei pietonale
- racorduri la retele edilitare
- platforme gospodaresti

Bilant teritorial-

-- Suprafata zonei studiate	5028.00 mp	100%
-- Suprafata constructii	1257.00mp	25.00%
-- Gradini, zone verzi	2262.60mp	45.00%
--Circulatia carosabila	754.20mp	15.00%



--Circulatia pietonala +platforme	502.80mp	10.00%
--Parcaje	251.40mp	5.00%

Regimul de inaltime

Cladirile propuse au regim de inaltime de maxim D+P+1 niveluri.
Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 8.00m

• Regimul de aliniere

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor
- insorirea cladirilor
- bariera pentru zgomotul stradal

Aliniament frontal :- 4.00m fata de limita drumului de acces supralargit

Retrageri fata de limitele laterale :- 2.00m

Retrageri fata de limita posterioara :- 5.00m

Parcarea/ stationarea autovehiculelor – in incinta proprie

• Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare si de utilizare al terenului:

UTR : L2b'

POT maxim =25.00 %

CUT maxim = 0.6

• Dezvoltarea echiparii edilitare :

Este necesara prelungirea racordurilor și bransamentelor din incinta, cu extinderi de retea spre parcelele studiate - destinate construirii de locuinte.

Este asigurat accesul la urmatoarele retele :

- alimentare cu apa -

- canalizare menajera și canalizare pluviala - ;

- alimentare cu energie electrica - extindere rețea de la bransamentul existent;

- alimentare cu gaze naturale - extindere retea de la bransamentul existent.



- **Protecția mediului :**

Prin documentația prezentă avându-se în vedere schimbarea de funcțiune existentă pentru construirea de locuințe, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Se vor prevedea zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

Rezolvarea elementelor poluante la nivelul unităților de locuit :

- deseuri menajere sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic prin societatea de salubritate din zonă.

- **Obiective de utilitate publică:**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului - este în proporție de 100% alcătuit din terenuri proprietăți private, persoanelor fizice.

Lucrările de utilitate publică sunt de interes exclusiv pentru proprietarii loturilor studiate precum și a proprietarilor existenți în zonă.

- modernizarea drumurilor de acces existente
- crearea de alei carosabile în incinta loturilor studiate
- extinderea rețelelor de apă, canal, gaz și electricitate

- **CONCLUZII**

PUZ- SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN L2b'

Terenul pentru care se solicită este liber de sarcini și prin propunerile din planul de situație - reglementări, zonă studiată consemnată, poate fi modificată pentru realizare de locuințe individuale, D+ P+1.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Coordonator RUR

Arh. Urb. Bod Arcadie

Intocmit

Arh. Kalamar Viviana



REGULAMENT

aferent **PUZ- MODIFFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b'**

I.DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism explica si reglementeaza, sub forma unor prescriptii si recomandari prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor echipamentelor edilitare, si a infrastructurii pe intreaga zona studiata. Regulamentul cuprinde prescriptii si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Prevederile Regulamentului sunt obligatorii pentru toti beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeaasi filiera de avizare si aprobare.

R.L.U. aferent - "Introducere teren in intravilanul Mun. Baia Mare pentru construire casa de locuit " constituie act de autoritate al administratie publice locale al Municipiului Baia Mare.

2.Baza legala

La baza legala elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat urmatoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016)
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000-Ghidul privind elaborarea si aprobarea R.L.U.- (Indicativ GM 007-2000)
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. Nr.349/1999 Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Baia Mare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului

3. Domeniul de aplicare



Scopul prezentei documentatii de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizarii lucrarilor de construire pentru terenurile aflate in limita terenului studiat.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. se pozitioneaza in intravilanul Municipiului Baia Mare.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

- constructii noi realizate pe teren liber
- reparcelare partiala a terenului studiat
- amenajari de spatii verzi,
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala
- echipare tehnico-edilitara

4. Corelari cu alte documentatii

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Mun. Baia Mare, aprobat prin HCL Nr. 349/1999.

In vecinatatea zonei studiate nu au fost intocmite alte documentatii de urbanism .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică a Mun. Baia Mare astfel ca intervenția în zona nu afectează patrimoniul construit. Nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

De asemenea zona nu este supusă unor riscuri antropice și naturale.

Funcțiunile propuse spre dezvoltare în zona studiată reprezintă o extindere a funcțiunilor existente în zona , respectând condițiile de păstrare a integrității mediului.

Dezvoltarea zonei se va realiza astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate în ceea ce privește apele uzate și pluviale.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

În zona nu există situri arheologice.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Obiectul prezentei documentații PUZ o reprezintă modificarea de funcțiune din A1b în L2b' a porțiunii din amplasamentul studiat aflat în intravilan , respectiv introducerea în intravilan a terenului în suprafața de 5028.00mp. , pentru locuire individuală.

Prin modificarea de funcțiune existentă în zona , terenurile vor deveni construibile și se vor putea realiza locuințe individuale, cu regim de înălțime (S)D +P+1E, .

Se propune de asemenea supralargirea și modernizarea drumului de acces existent.

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare.



Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

In zona nu exista riscuri de natura tehnologica, zone de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica sau a altor lucrari de infrastructura .

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Clădirile propuse se vor amplasa în limita edificabilului propus, cu retragerile minime obligatorii.

Retragerile față de cladirile vecine sunt realizate astfel încât să fie respectate normele în vigoare . Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat functiunii.

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți conform Regulamentul General de Urbanism.

POT maxim = 25.00%

CUT maxim = 0,6

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor

Accesele atât pietonale cât și carosabile se fac din strada Valea Borcutului , pe un drum de acces existent, fiind asigurat în conformitate cu funcțiunea propusa.

Parcarea autovehiculelor se va asigura pe proprietatea privată ce face obiectul PUZ.

Se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor in vigoare.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea constructiilor sunt permise numai daca exista posibilitatea realizarii de solutii de echipare edilitara in sistem individual care sa respecte normele in vigoare sanitare si de protectie a mediului.

Noile bransamente se vor realiza subteran, tinand cont de structura geotehnica a terenului si nivelul apelor freatice.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de catre beneficiar si vor intra in proprietatea puublica.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenurile ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații permit mobilarea lor fără probleme. Clădirile rezultate astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.

Terenurile studiate au suprafața cumulată de 5028.00 mp (Acte de Proprietate), suprafață ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente.

Terenurile reglementate pe care urmează sa se realizeze investițiile propuse se află in intravilanul localității , incadrat in subzona A1b, conform PUG Municipiul Baia Mare.



7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spațiile plantate din interiorul terenurilor ce fac obiectul PUZ vor fi de tip amenajări peisagere cu rol decorativ și de îmbunătățire a microclimatului, plantele recomandate sunt cele indigene.

Împrejmuirea va fi transparentă, dublată de gard viu.

III. ZONIFICARE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI - SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata care cuprinde amplasamentul ,se afla in partea nord vestica a Municipiului Baia Mare, cu acces din Strada Valea Borcutului.

In prezent terenurile studiate de incadeaza ca zona functionala in categoria tenurilor cu destinatie agricola,- arabil, pasunat, cultivarea vitei de vie si pomilor fructiferi, propusa spre urbanizare , situate in intravilan,cu functiunea de A1b, conform PUG aprobat prin HCL Municipiul Baia Mare Nr. Nr/349/1999.

2.2.1.Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de **5028.00mp** situat in intravilan , categoria de folosinta ,livada si vie.

Terenurile reglementate sunt proprietatea privata, beneficiar;

, identificat prin

, identificat prin

- CF. Nr.132732, in suprafata de 984.00mp cu front la strada de **15.00ml**
, identificat prin
- C.F.Nr.132088, in suprafata de 1395.00mp cu front la strada de **15.20ml**

Zona studiata este conectata la dotarile edilitare existente in zona, de electricitate, apa, canalizare si gaz.

1.2.2 Caracterul zonei

In prezent terenul este liber de constructii.

In zona, cladirile existente au destinatia de locuinte si sunt in stare buna, incadrate in subzona L1b, L2b si L3b, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% -30% si CUT=0.6 Topografia amplasamentului consta din portiuni relativ plane si zone cu o declivitate de maxim 10%.

Terenurile nu sunt afectate de nicio poluare și nu prezintă nicio contaminare care poate încălca reglementările în vigoare cu privire la protecția mediului și pe terenuri nu au fost desfășurate activități care pot afecta în mod negativ mediul și/sau care pot atrage sancțiuni de orice tip de răspundere față de autoritățile publice sau persoane .

Nu exista riscuri pentru poluare atmosferica, fonica si a asezarilor umane .



In zona este impusa zona de protectie la sistemul de alimentare cu energie electrica de medie tensiune. Linia electrica aeriana existenta , travesteaza partial terenul luat in cosiderare in studiul actual.

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din str. Valea Borcutului pe un drum de acces . Latimea carosabilului este in prezent de 2.00m.

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR-**L2b'**– MODIFICARE DE FUNCTIUNE DIN A1B IN L2b'

Teritoriul luat in considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situeaza in intravilan , cu acces din strada Valea Borcutului .

UTR- L2b - locuinte individuale

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu regim de construire izolat cu maxim D(S)+P+1E niveluri, de tip urban, in regim de constuire izolat
- echipamente tehnico-edilitare
- alei pietonale , carosabile, imprejmuii cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca.

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **18.00 m**.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.
- Inaltimea maxima propusa este S(D)+P+1E
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 45%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;



- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art4.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim 350 mp si un front la strada de minim de 14.00m
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legala obtinuta de minim 4.00 m;

Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acces largit cu o distanta de:

- **4,00 m.** in partea estica- drum de acces,

Art.6 AMPLASAREA CALDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat
- Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de :

- **2.00m** fata de limita laterala ; se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

- Distantele fata de limita posterioara:

- **5.00m**, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.



Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanta minima intre cladirile de pe aceeași parcelă va fie egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de **4,00 m**.

In toate cazurile se va tine seama de de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces existent se propune cu doua benzi de circulatie, un trotuar de 1.00m , acostament de-o parte si alta a strazii de 0.50m

Platforma drumului de acces va fi de 7.50m latime.

Aleile de acces din interiorul parcelelor studiate, vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea in profil transversal si longitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

Accese pietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

Se vor sealiza racordurile necesare intre strazi si accesele pe parcela.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" respectiv HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor si a necesarului locurilor de parcare/garare in Municipiul Baia Mare.

În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.



Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **8.0 m.** cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea maxima a cladirilor va fi de $S(D)+P+1E$
- inaltimea la cornisa va fi de $H_{max} = 8.00 m.$

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- Se recomanda adoptarea unor volumetrii astfel incat noile constructii sa se integreze in cadrul general al zonei, finisaje de calitate superioara;
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Avand in vedere caracterul urban residential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpanta cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei .
- Materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural
- Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare sau a materialelor nespecifice functiunii de locuire.
- Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.
- Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; Se poate utiliza fier forjat si sticla securizata

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor.

Se interzice folosirea inoxului

Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz;
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate in reseaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice.

**Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

- Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 50%.
- În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.
- După terminarea lucrărilor de construire toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie.

Art.14 IMPREJMUIRI:

- Imprejmuirile la stradă vor fi opace cu înălțimea totală cuprinsă între 1,80m-2.20m, din care soclu opac de 30cm, dublate eventual cu plantatii de gard viu .
- Imprejmuirile laterale și posterioare vor fi parțial opace cu înălțimea maximă de 2,20 metri .

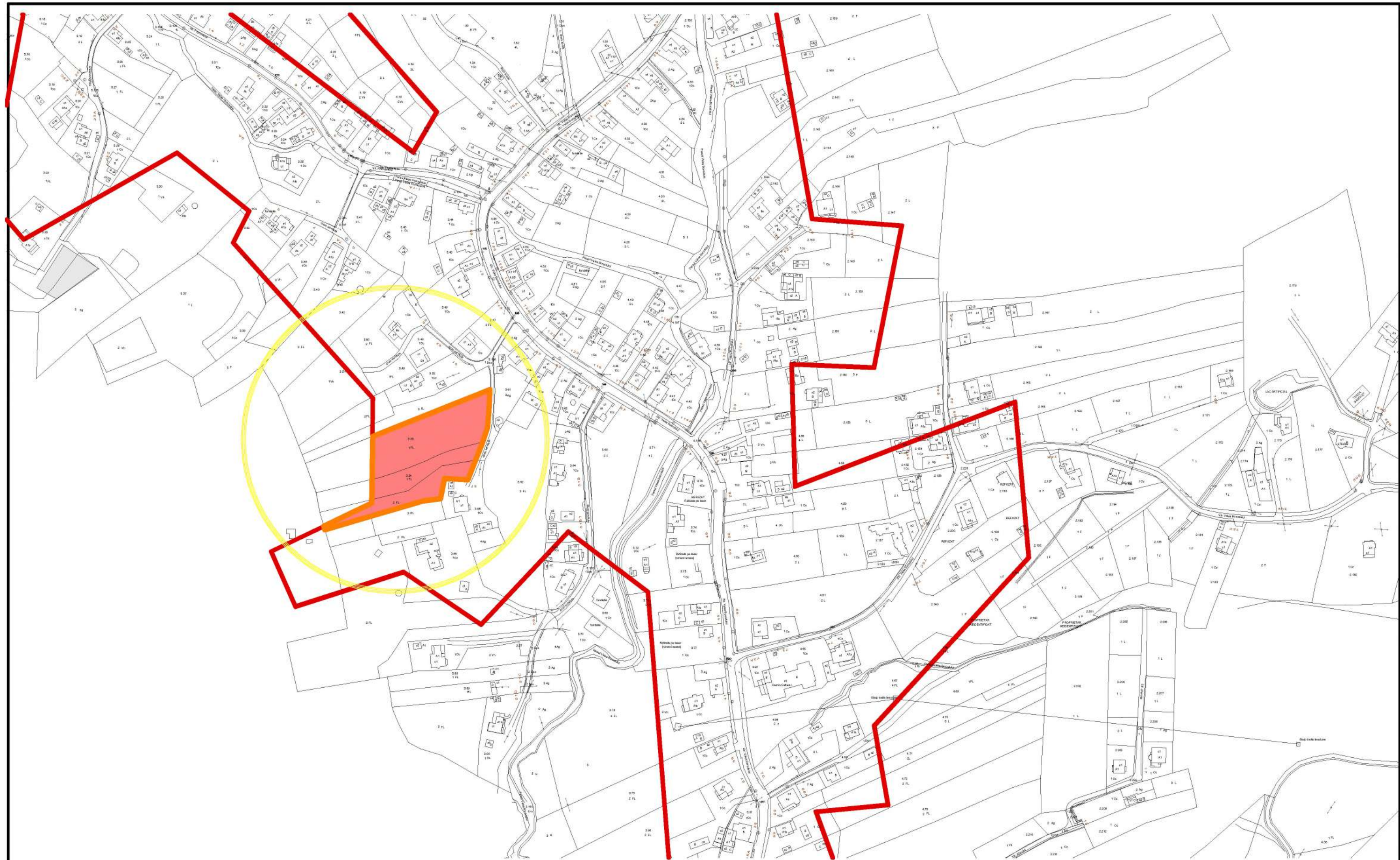
BILANT TERITORIAL -UTR – L2b'

	mp	%
Suprafața terenului	5028.00mp	100
	Din care:	
Construcții	1257.00mp	25,00
Zone verzi amenajate	2262.00mp	50,00
Circulația carosabilă	754.20mp	10,00
Circulația pietonală	502.80mp	10,00
Parcaje+platforme	251.40mp	5,00

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L2b'**POTmax=25,00%****ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L2b'****CUTmax = 0,6**

Coordonator RUR
Arh. Urb.Bod Arcadie

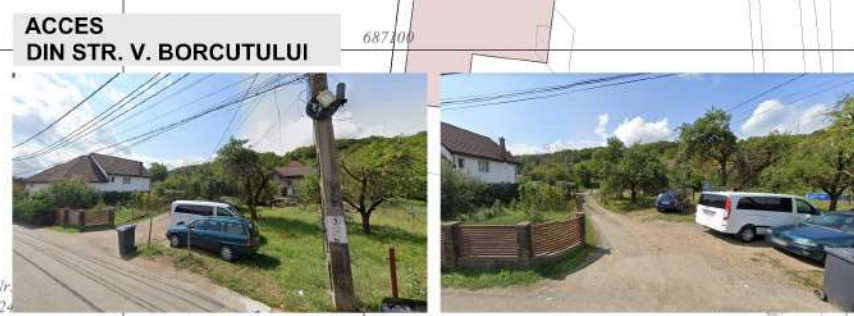
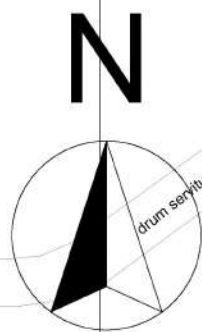
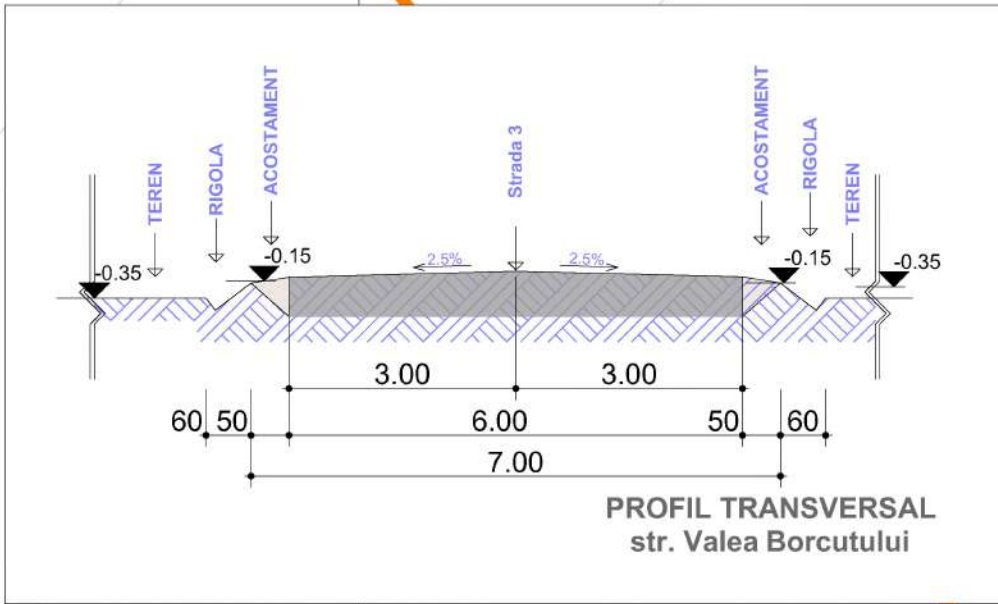
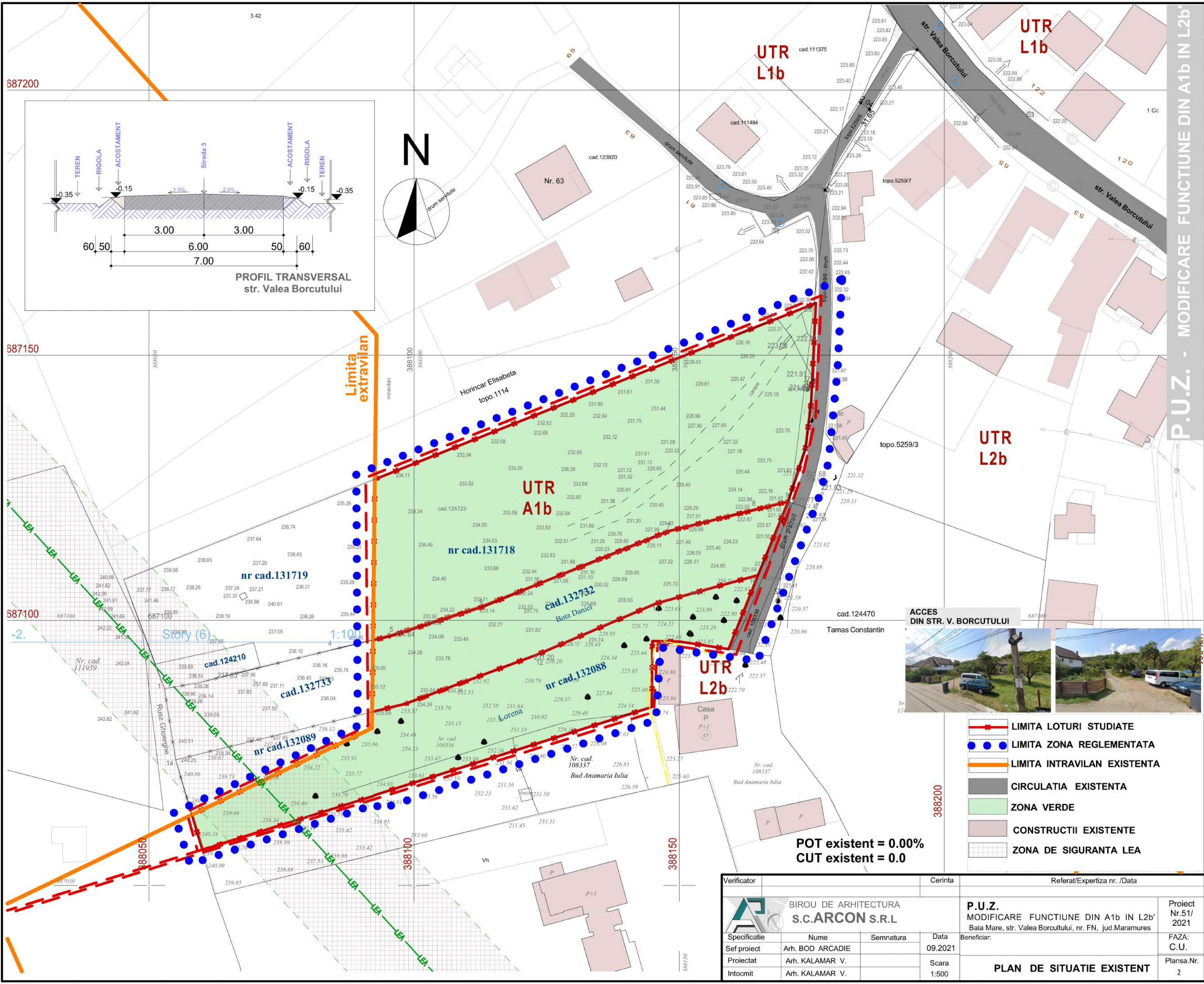
Intocmit
Arh.Kalamar Viviana



— LIMITA INTRAVILAN
COMUNA OARTA DE JOS

— ZONA STUDIATA

Verificator		Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
		BIROU DE ARHITECTURA s.c. ARCON S.R.L.		P.U.Z. MODIFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b' Baia Mare, str. Valea Borcului, nr. FN, jud. Maramures	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Beneficiar:	Proiect Nr.51/ 2021
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		09.2021		FAZA: C.U.
Proiectat	Arh. KALAMAR V.		Scara	PLAN DE INCADRARE	Plansa.Nr. 1
Intocmit	Arh. KALAMAR V.		1:5000		

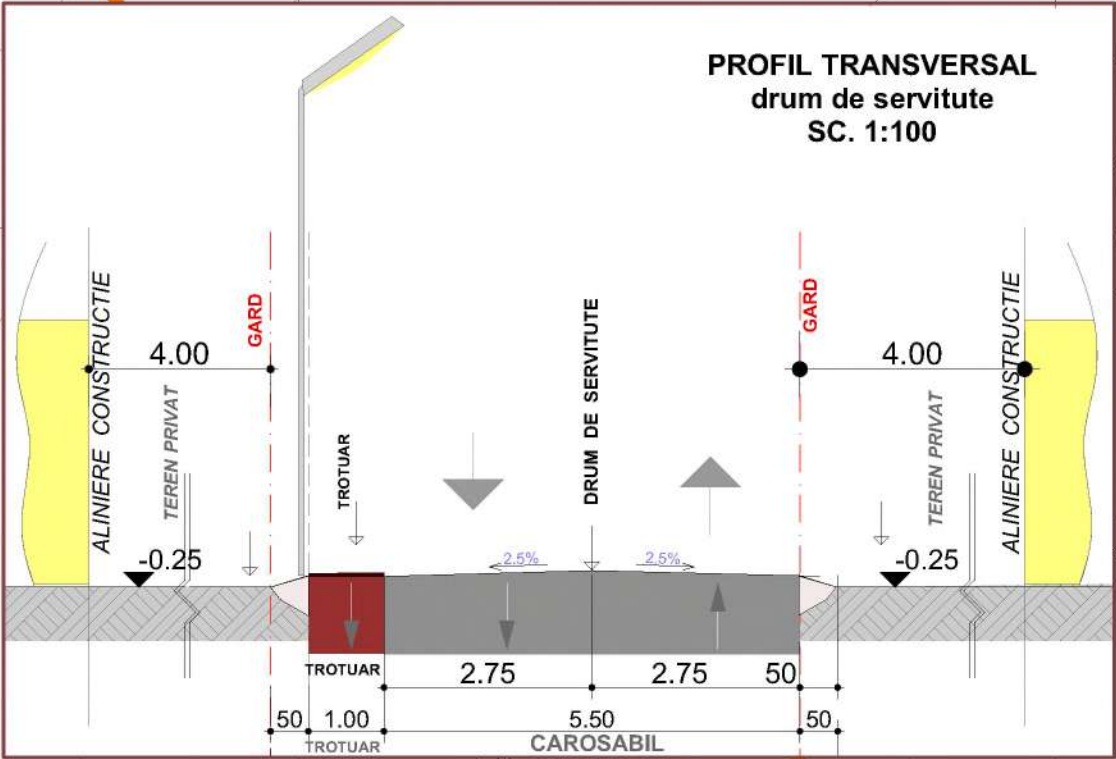
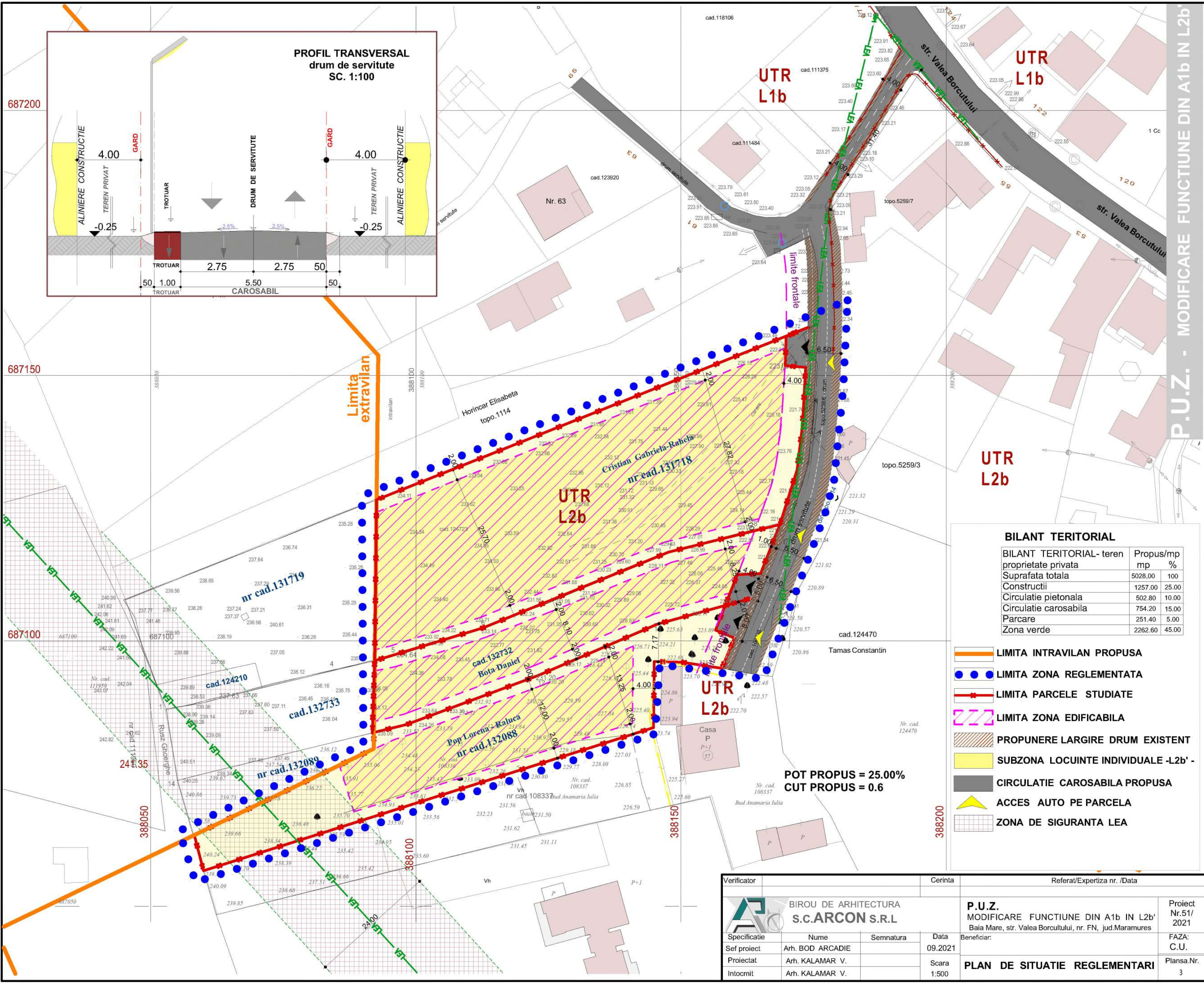


- LIMITA LOTURI STUDIATE
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENTA
- CIRCULATIA EXISTENTA
- ZONA VERDE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA DE SIGURANTA LEA

POT existent = 0.00%
CUT existent = 0.0

Verificator		Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
		BIROU DE ARHITECTURA s.c.ARCON s.R.L.		P.U.Z. MODIFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b' Baia Mare, str. Valea Borcutului, nr. FN, jud.Maramures	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Beneficiar:	
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		09.2021	Proiect Nr.51/ 2021	
Proiectat	Arh. KALAMAR V.		Scara	FAZA: C.U.	
Intocmit	Arh. KALAMAR V.		1:500	Plansa.Nr. 2	
PLAN DE SITUATIE EXISTENT					

P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b'



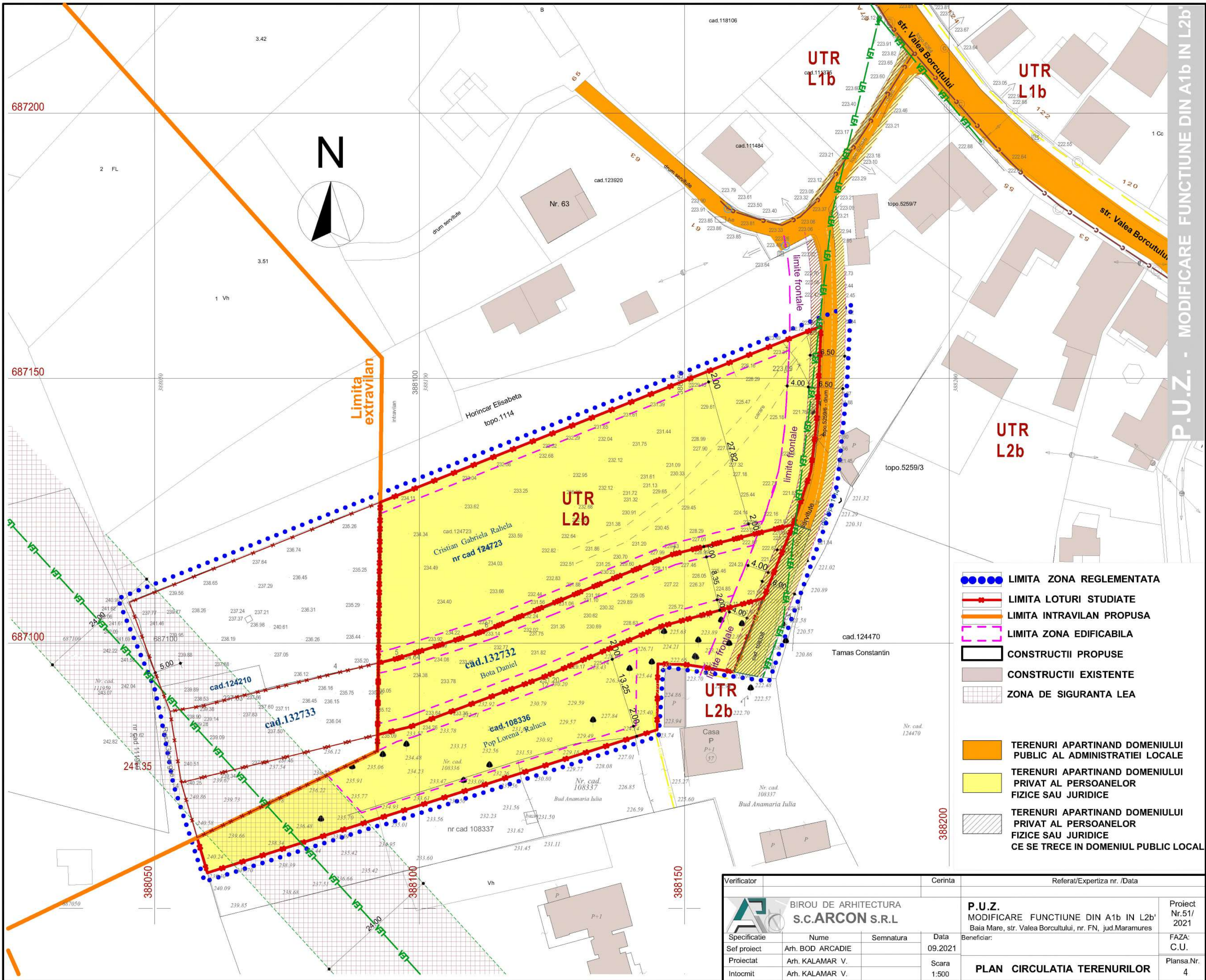
BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL- teren		Propus/mp
proprietate privata	mp	%
Suprafata totala	5028.00	100
Constructii	1257.00	25.00
Circulatie pietonala	502.80	10.00
Circulatie carosabila	754.20	15.00
Parcare	251.40	5.00
Zona verde	2262.60	45.00

- LIMITA INTRAVILAN PROPUA
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA PARCELE STUDIASTE
- LIMITA ZONA EDIFICABILA
- PROPUNERE LARGIRE DRUM EXISTENT
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE -L2b'-
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUA
- ACCES AUTO PE PARCELA
- ZONA DE SIGURANTA LEA

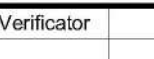
POT PROPU = 25.00%
CUT PROPU = 0.6

Verificator	Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
BIROU DE ARHITECTURA s.c.ARCON s.R.L		P.U.Z. MODIFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b' Baia Mare, str. Valea Borcutului, nr. FN, jud.Maramures		Proiect Nr.51/ 2021
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Beneficiar:
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		09.2021	FAZA: C.U.
Proiectat	Arh. KALAMAR V.		Scara 1:500	Plansa.Nr. 3
Intocmit	Arh. KALAMAR V.			



P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b'

- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- +— LIMITA LOTURI STUDIATE
- +— LIMITA INTRAVILAN PROPUISA
- +— LIMITA ZONA EDIFICABILA
- +— CONSTRUCTII PROPUSE
- +— CONSTRUCTII EXISTENTE
- +— ZONA DE SIGURANTA LEA
- +— TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL ADMINISTRATIEI LOCALE
- +— TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- +— TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE CE SE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC LOCAL

Verificator			Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data	
	BIROU DE ARHITECTURA S.C.ARCON S.R.L			P.U.Z. MODIFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b' Baia Mare, str. Valea Borcutului, nr. FN, jud.Maramures	Proiect Nr.51/ 2021
	Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Beneficiar:
	Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		09.2021	FAZA: C.U.
	Proiectat	Arh. KALAMAR V.		Scara 1:500	Plansa.Nr. 4
	Intocmit	Arh. KALAMAR V.			
PLAN CIRCULATIA TERENURILOR					

