

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL MARAMUREŞ  
MUNICIPIUL BAIA MARE  
Primar  
Nr. 703 din 10.01.2019**

## **CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. .... 100 .... din ..... 05.02.2019

**În Scopul: ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUȚII LUCRĂRILOR  
DE CONSTRUCȚII - LUCRĂRI DE CONSTRUIRE; OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND  
CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ;**

Ca urmare a cererii adresate de **CABINET TEHNICA DENTARA TÂNJALĂ DANIELA**, cu sediul în județul **MARAMUREŞ** municipiu **BAIA MARE** cod poștal ....

e-mail ....., înregistrat la nr. 703 din 09.01.2019,

Pentru imobilul teren si construcții situat în: județul **MARAMUREŞ** municipiu **BAIA MARE** cod poștal .... **BULEVARDUL UNIRII** nr. 10 bl. 10 sc. .... et. .... ap. 4

**Cartea funciară Baia Mare numar 107560, 101088-C1-U30 numar cadastral 107560, 107560-C1, nr. topo. 2737/484-4 - Baia Mare sau identificat prin PLAN DE SITUATIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.12.../96-99, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

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

### **SE CERTIFICĂ:**

#### **1. REGIMUL JURIDIC:**

Bloc de locuințe - apartamente proprietate privată.

- Apartamentul nr. 4 situat la parter - proprietate privată TÂNJALĂ ADRIAN ALEXANDRU și soția TÂNJALĂ DANIELA, cota actuală 1/1 - conform C.F. nr. 101088-C1-U30, nr. topo. 2737/484-4-Baia Mare.
- Apartamentul a fost extins și transformat în cabinet stomatologic, autorizat în baza A.C. nr. 24 din 20.01.2009, proprietate privată CABINET DE TEHNICĂ DENTARĂ TÂNJALĂ DANIELA - pe teren și TÂNJALĂ DANIELA - pe extindere, cota actuală 1/1 - conform C.F. nr. 107560, nr. cad. 107560, 107560-C1;
- Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în: 1) drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzurpă, superficie, servitute (dobândit prin:contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească); 2) drept de creață dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locație. Emisarea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locație se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

**CONCESIONAREA/ÎNCHIRIEREA TERENULUI** se va realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare, în următoarele condiții:

- Modalitatea de atribuire a terenului va fi stabilită de către Consiliul Local în calitatea sa de administrator al domeniului public și privat al Municipiului Baia Mare, care va emite o H.C.L. în acest sens.
  - Parcările vor fi amplasate astfel încât să nu fie afectate și diminuate căile de acces auto și pietonale existente precum și accesul la garajele existente.
  - Se va întocmi plan de situație pe suport topografic, actualizat conform situației reale din teren, cotat, cu evidențierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a construcțiilor existente, inclusiv a arborilor existenți pe acest amplasament, vizat de O.C.P.I. Maramureș.
- Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobată potrivit legii, în baza elaborării unui studiu de oportunitate.

#### **2. REGIMUL ECONOMIC:**

**ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.G.: CA2 - Centrul anilor 80 - subzona centrală conținând funcții publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue.**

**FOLOSONȚĂ ACTUALĂ** conform CF: cabinet stomatologic, autorizat în baza A.C. nr. 24 din 20.01.2009;

**CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ** conform C.F.: curți construcții;

**DESTINAȚIA PROPUSĂ:** concesionare teren în vederea modificării accesului la cabinet existent, autorizat în baza A.C. nr. 24 din 20.01.2009;

**UTILIZĂRI ADMISE:**

- se admit funcții publice reprezentative de importanță supramunicipală și municipala rezultate în urma procesului

de modernizare si descentralizare ( birouri regionale ale unor ministere), birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipală, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare; aceste pot fi acompaniate si de servicii de interes general;

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora impreuna cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfasurat pe ansamblul unei operatii urbanistice;
- se impun treceri pietonale si functiuni accesibile publicului la parterul cladirilor avand orientarea spre atat spre strada, cat si spre noua promenada din lungul malului Sasarului si spre orice alte circulații pietonale transversale;
- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si de lacasele de cult;
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala.

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

- ori ce lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

### 3. REGIMUL TEHNIC:

- Documentația faza D.T.A.C. va fi elaborată conform prevederilor Legii 50/1991- republicată cu respectarea conținutului cadru al documentației tehnice DT (piese scrise și desenate arhitectură, structură, instalații), numai după elaborarea și aprobarea unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU, pentru care se va solicita UN NOU CERTIFICAT DE URBANISM în vederea elaborării P.U.D. și după concesionarea terenului aferent extinderii solicitate - aprobate printr-o Hotărâre de Consiliu Local.

- Se vor respecta prevederile HCL 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent.

EXTINDEREA SPAȚIULUI ȘI CONCESIONAREA TERENULUI AFERENT este reglementată prin HCL nr. 392/2017 privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație situate în clădirile - bloc de locuințe colective și a Regulamentului anexa la HCL:

- art.1, alin.1 să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită și să nu afecteze din punct de vedere al esteticii urbane amenajările existente.
- art.1, alin 2 extinderea și transformarea apartamentelor în spații cu altă destinație la blocurile de locuințe care nu sunt situate pe artere de circulație sau unde nu există extinderi aprobate anterior, precum și la fațada posterioară a acestora, va fi posibilă numai în cazuri bine justificate, în condițiile în care apartamentul/spațiul se află în imediata vecinătate a unei artere principale de circulație și dacă în zona respectivă a fost deja statuată o activitate economică predominantă, motivată printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întregul imobil la care se solicită extinderea;
- art. 1, alin.4 dacă din rațiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spațiului și suprafața pentru care se solicită extinderea apartamentului/spațiului depășește 50% din suprafața totală construită notată în CF aceasta se va motiva printr-o documentație de urbanism PUZ/PUD întocmită pentru întreg imobilul la care se solicită extinderea aprobată în baza unei H.C.L.
- art.1, alin 15 se pot aproba noi extinderi a apartamentului/spațiului atunci când deja există și a fost aprobată o extindere anterioară doar în situații excepționale de corecțură estetică a fațadelor ce se află la artere principale de circulație doar printr-o documentație de urbanism PUZ/PUD care să justifice corecțura din punct de vedere urbanistic și estetic.
- art. 6, alin. 2 pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spațiul cu destinație schimbată se vor adopta soluții tehnice adecvate care să necesite o suprafață de teren minimă și să fie în concordanță cu cerințele urbanistice ale zonei.
- proprietarul apartamentului va face dovada că în spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă sau exercită profesia în baza unor legi speciale.

#### EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE PUBLICITATE.

- dimensiunea maxima a panourilor care se pot amplasa pe fatada cladirilor este de maxim 4,00 m x 3,00 m (art. 40); panoul se va amplasa astfel încât să nu fie depășite limitele aticului existent sau fațadei spațiului.

- dimensiunile panourilor publicitare, ecranelor și publicitatii luminoase pe calcane, fațade, pe terase sau acoperișuri ale clădirilor nu vor depăși limitele calcanelor, aticului, sau fațadelor clădirii (art. 29, alin 2, alin 4), proiecția la sol va fi în totalitate în interiorul proprietății (art.31, alin.2).
- operatorii de publicitate au obligația să asigure identificarea panourilor publicitare, prin inscripționarea acestora cu informații privind denumirea operatorului, codul de identificare fiscală a acestuia și numărul autorizației de construire.
- documentația pentru autorizarea amplasării panoului va cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții), conform art.18, alin 5.

- pentru activitățile care ocupă spații la parterul / demisolul clădirilor firmele se pot amplasa și pe porțiunea de fațadă a spațiului respectiv, caz în care se admit și firme luminoase/iluminate cu condiția să nu afecteze iluminatul apartamentelor adiacente (nu se admit lumini intermitente / pulsatorii sau sisteme de reflectoare neprotejate corespunzător, care să deranjeze activitatea de locuit). Este interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii, etc, în cadrul firmelor sau vitrinelor.
- se interzice amplasarea meshurilor pe fațadele spațiilor pe raza Municipiului Baia Mare (art. 52).
- se interzice amplasarea bannerelor pe raza Municipiului Baia Mare (art. 47)
- firmele nu se pot amplasa pe domeniul public, iar pentru activitățile care se desfășoară în apartamente de bloc, nu se pot amplasa firme de tip TOTEM pe domeniul public (art. 17, alin 6, litera I) și alin 7).
- amplasarea panoului se va face fără afectarea suprafețelor vitrate. Se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor (art.12, alin.3).
- în zona B2 dimensiunea maximă a panourilor și ecranelor publicitare care se pot amplasa la sol sau pe fațada clădirilor este de max 4,0 x3,0 m.Pe fațada unei clădiri având maxim 15,0 m înălțime se poate amplasa un singur panou/écran publicitar.Pe clădirile cu înălțimea mai mare de 15,0 m din această zonă, în situația amplasării mai multor panouri, acestea vor fi realizate unitar iar înălțimile cumulate ale panourilor nu vor depăși ½ din înălțimea clădirii. Se admit sistemele de publicitate luminoasă tip roof-top (art 40)
- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă, excepție fac imobilele de colț pe care se pot amplasa firme pe fațadele aferente ambelor străzi, conform art. 17, alin. 6, lit.k).

Mijloacele publicitare care nu corespund prevederilor Regulamentului Local de Publicitate vor fi dezafectate.

Documentația faza D.T.A.C. va respecta:

- Hotărârea nr. 571/10.08.2016, pentru aprobatia categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizări privind securitatea la incendiu, Anexa nr. 1, alin II: lit. a) comerț, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiu este amenajat în clădire de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de 200 mp; lit. b) alimentație publică cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 200 mp; lit. k) producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiu este amenajat în clădire de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare de 200 mp și alin.II clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securității la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălțime ori destinație.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit: la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, prestări servicii, cabine medicale, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităților. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (art.6); Se vor respecta prevederile cu privire la planificarea spațiilor de locuit nou create (băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit) și la respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime încăperi) care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 349/1999, interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici. Conform HCL 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent, spațiu nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Legii Locuinței nr. 114/1996. EMITEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE pentru schimbarea destinației spațiilor, este necesară conform prevederilor art.3, alin(1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, pentru: lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11, alin(1): se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor: f) reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății ... m) lucrări de compartimentare provizorie nestructurale. Conform Anexei I la legea 50/1991 republicată, alin.24: "în înțelesul prevederilor art. 3, este necesară emiterea unei autorizații de construire și/sau de desființare, după caz, numai în situația în care pentru realizarea schimbării de destinație a spațiilor sunt necesare lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire". Se vor respecta prevederile HCL 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent.

SCHIMBAREA DESTINAȚIEI spațiului s-a realizat în baza A.C. nr. 24 din 20.01.2009. Se vor respecta prevederile

legale în vigoare:

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism - ANEXA nr. 1: construcțiile comerciale, în funcție de destinația acestora - respectiv alimentație publică se pot amplasa în cadrul localității în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement , fiind admisă amplasarea acestora la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, miroslui și zgromotului.
  - Hotărârea nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizări privind securitatea la incendiu, Anexa nr. 1, alin II: lit. a) comerț, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiu este amenajat în clădiri de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de 200 mp; lit. b) alimentație publică cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 200 mp; lit. k) producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiu este amenajat în clădiri de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare de 200 mp și alin.II clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securității la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălțime ori destinație.
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit: la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, prestări servicii, cabine medicale, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităților. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premsa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (art.6); Se vor respecta prevederile cu privire la planificarea spațiilor de locuit nou create (băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit) și la respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime-încăperi) care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor.
  - Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 349/1999, interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici. Conform HCL 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent, spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice.
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Legii Locuinței nr. 114/1996.
- ACORDUL VECINILOR** exprimat în formă autentică este necesar conform art. 2.5.6 din anexa 1 la Legea nr. 50/1991 și art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, pentru:
- construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente - în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.
  - În situația în care prin lucrările propuse este schimbată destinația locuințelor și se intervine și asupra elementelor structurale sau comune se va obține acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor cu care se învecinează pe plan orizontal și vertical spațiul supus schimbării (cei cu ziduri și planșee comune), precum și acceptul majorității celorlați proprietari de pe scara clădirii în care se efectuează extinderea și avizul comitetului executiv al asociației de proprietari, conform Anexei 4 din HCL 314/2008;
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** - Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr.374/2015.
- Elementele privind volumetria și/sau aspectul arhitectural al clădirilor se vor subordona cerințelor zonei și vor ține seama de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, afișaj publicitate, iar soluția propusă va fi avizată de Comisia de arhitectură și estetică urbană, constituită în baza HCL nr. 171/2015.
  - Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent P.U.G. - pentru zona CA2 din care face parte amplasamentul: - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere ănceperea acestora de pe ănălțimi înconjurătoare. - aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui centru de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor.

#### INTRAREA ÎN LEGALITATE

- Se va face numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate "rezistență mecanică și stabilitate" privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu", numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii, conform Art. 59: Intrarea în legalitate (3) din Normele metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Conform art. 56<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.
- În situația în care au fost executate modificări structurale sau ale instalațiilor față de prevederile documentației tehnice autorizate în baza AC nr. 197/30.05.1995, se va solicita emiterea unei noi autorizații de construire în baza unei expertize tehnice care să ateste tipul de recompartimentări executate.

**REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:** În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va

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

Documentația faza D.T.A.C. se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism în consiliul local;;

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

**CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA MODIFICĂRII ACCESULUI EXTINDERII EXISTENTE -  
AUTORIZAT ÎN BAZA A.C. NR. 24/2009**

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competență pentru protecția mediului stabilisce efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emitera certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.

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

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

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare  |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate              |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică              | <input type="checkbox"/> transport urban          |

Alte avize/acorduri:

**P.U.D. Plan urbanistic de detaliu, aprobat prin H.C.L.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.;**

**Hotărâre de Consiliu Local cu privire la însușirarea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare și concesionarea terenului; Contract de concesiune; Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală; Plan de amplasament și delimitare vizat de O.J.C.P.I. - Maramureș; Luare în evidență O.A.R.; Aviz Arhitect Șef fundamentalat de Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană; Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;**

**Specialiști verificatori de proiecte atestați stabiliți în funcție de categoria de importanță a construcției, conform prevederilor Legii nr. 10/1995 și a Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995 și prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 77/N/28.10.1996; Acord notarial proprietari vecini direcți; Aviz/decizie asociație de proprietari/locatari; Copie după Autorizația de construire nr. 24/2009 și planșe vizate spre neschimbare;**

*d.2) avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu       protecția civilă       sănătatea populației

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

**Acord de intervenție Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Vest;**

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

**Expertiza tehnică; Studiu geotehnic;**

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

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

Taxă autorizație de construire + formulare;  
Taxă timbru de arhitectură;

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

**SECRETAR,**  
**Jur. Lia Augustina Muresan**

**ARHITECT SEF,**  
**Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaila Morth**

Achitat taxa de **8,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 106318 1200348** din **09.01.2019** valoare **8,00**  
Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. ....** din .....  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de .....

Întocmit,  
Ing. Crina Zet

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de **09.02.2021** până la data de **05.02.2022**

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

**PRIMAR,**  
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

**SECRETAR,**  
Jur. Lia Augustină Muresan

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

Data prelungirii valabilității 06.01.2021  
Achitat taxa de 250 lei conform chitanței nr. 0210039 din 05.01.2021  
Transmis solicitantului la data de ..... direct .

Înțocmit.

# **MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

## **1. INTRODUCERE:**

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Obiectivul: **CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA MODIFICĂRII ACCESULUI EXTINDERII EXISTENTE – AUTORIZAT ÎN BAZA A.C. NR. 24/2009**

Adresa obiectivului: Loc. Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 10/4, Jud. Maramureș

Beneficiar: **CABINET TEHNICĂ DENTARĂ TÂNJALĂ DANIELA,**  
Loc. Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 10/4, Jud. Maramureș

Proiectant: **Birou Individual de Arhitectură Crăciun Oxana Nicoleta,**  
~~Baia Mare, Str. Aviatorilor nr. 1/36, Jud. Maramureș~~

Data elaborării: noiembrie 2020

### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **CABINET DE TEHNICĂ DENTARĂ TÂNJALĂ DANIELA**

Jud. Maramureș.

Oportunitatea lucrării este determinată de necesitatea obținerii Hotărârii de Consiliul local al Municipiului Baia Mare, care aproba P.U.D.-ul, prin care se propune și concesionarea de teren în baza căruia se va întocmi documentația necesară obținerii **Autorizației de construire** pentru obiectivul: **CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA MODIFICĂRII ACCESULUI EXTINDERII EXISTENTE – AUTORIZAT ÎN BAZA A.C. NR. 24/2009**.

Lucrarea în discuție se dorește a se realiza pe terenul aflat în proprietatea privată (domeniul privat), al Municipiului Baia Mare, aflat în intravilanul Mun. Baia Mare.

Modificarea accesului extinderii existente – autorizată în baza A.C. nr. 24/2009 - are ca scop reorganizarea ulterioara a compartimentării funcționale interioare, astfel încât să corespundă necesităților de separare a fluxurilor de contact și circulație dintre zona accesibilă clientilor și cea de lucru a tehnicienului dentar.

Terenul pe care se vor construi noile scări de acces și copertina dorește a fi concesionat de către beneficiar.

### **1.3. Dimensionarea zonei studiate**

Parcela ce face obiectul prezentei lucrări prezintă următoarele vecinătăți:

**NORD:** extindere existentă P, stomatologie;

**VEST:** se învecinează cu apartamentul nr. 4, Bd. Unirii nr. 10/4, Mun. Baia Mare, Jud. Maramureș;

**EST:** trotuar- circulație pietonală;

**SUD:** extindere existentă P – Cabinet optică Dr. Truș.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ (sau în teritoriu):**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Amplasamentul este situat pe Bd. Unirii, în partea centrală a orașului Baia Mare, în imediata apropiere a Centrului comercial Maramureșul, la cca 50 m est de Bd. Unirii.

Terenul unde se află cabinetul de tehnică dentară și care face obiectul prezentului studiu este situat în zona centrală Mun. Baia Mare, în frontul construit secundar adiacent Bd-lui Unirii, în vecinătatea Magazinului Maramureșul și în spatele clădirii Telekom.

Accesul existent la Cabinetul de Tehnică Dentară Tânjală Daniela este asigurat direct din trotuarul existent.

Terenul unde se dorește realizarea investiției a fost studiat în P.U.G. proiect nr. 12./1996-1999, aprobat prin H.C.L. al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999 și a fost încadrat în zona CA2 – Centru anilor 80 - subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### 3.1. Regimul juridic

Apartamentul al cărui destinație actuală este de cabinet de tehnică dentara, respectiv, construcția extinsă și terenul de sub aceasta sunt în proprietatea D-nei Tânjală Daniela și a Cab. De Tehnică Dentară Tanjală Daniela.

#### 3.2. Regimul economic

Terenul în discuție este situat într-o zonă de interes a Mun. Baia Mare, zonă prevăzută cu funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue. Clădirile din zonă au funcțiunea predominantă de imobile pentru locuințe colective cu spații comerciale la parter, și de clădiri cu destinație de spațiu comercial și de birouri.

#### 3.3. Regimul tehnic

Zona în care se află terenul unde se dorește realizarea investiției, este dotată din punct de vedere tehnico – edilitar cu rețea de energie electrică, gaz, apă potabilă, canalizare (toate utilitățile).

#### 3.4. Bilanț teritorial existent

Suprafața terenului luat în considerare în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este calculată analizând posibila zonă de impact vizual și volumetric a extinderii, această zonă fiind calculată la cca 3940 mp și include circulații pietonale și accese auto, zonele verzi, respectiv imobilele învecinate. Pentru acest areal, s-au identificat

P.O.T. existent = 44 %

C.U.T. existent = 2.1

#### 3.5. Analiza geotehnică

##### 3.5.1. Generalități

###### 3.5.1.a Geomorfologic

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic aparține celei mai extinse arii depresionare la estul Câmpiei Pannonice, fiind dominată spre nord și nord est de lanțul vulcanic Gutai Vărătec, spre sud de masivul cristalin Preluca, iar spre vest de culmea Sălajului.

De origine tectonică, depresiunea Baia Mare a fost multă vreme acoperită de apele lacului Pannonic, menținute până în Pliocen sub forma unui golf care s-a colmatat cu depozitele aluvionare ale rețelei hidrografice Someș, Lăpuș, Săsar etc.

Terenul este situat pe platoul terasei a I-a a râului Săsar, de pe malul stâng al acestuia, terasă bine dezvoltată.

Perimetru cercetat este constituit dintr-un complex de depozite antecuaternare, cuaternare, și pannoniene.

Cuvertura cuaternară este reprezentată prin Pleistocen și Holocen.

Pleistocenul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă de nisip, cu grosimi de 5-6 m și se dezvoltă de la terasa joasă până la terasa înaltă.

Holocenul se dezvoltă de regulă în luncile râurilor și este constituit dintr-un strat de pământuri coeziive, argilos-prăfoase, de culoare galben – cenușiu închis sau galben, cu grosimi de 1 – 3 m.

Pannonianul este reprezentat prin marne, argile și nisipuri fine, gălbui. Grosimea Pannonianului este cuprinsă între 300 și 800m.

Din punct de vedere climatic, depresiunea Baia Mare, în general, are caracteristici temperat continental moderate, influențate de poziție, relief și de circulația generală a aerului, în general umed.

În ceea ce privește hidrologia zona este caracterizată prin existența unei pânze de apă freatică, situată la adâncimi de 1,50 – 2,50 m față de cota terenului, în nivelul de bolovăniș și pietriș. Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și de debitul râului Săsar. Din punct de vedere a agresivității chimice asupra betoanelor, apa este slab agresivă asupra betoanelor: general acidă – intensă; carbonică – intensă; de dezalcalinizare – intensă; sulfatică – moderată.

### 3.5.2.a Geologic

Din punct de vedere geologic amplasamentul cercetat corespunde amplasării obiectelor proiectate.

Pe baza datelor obținute, se va considera adâncimea de fundare egală cu cea a construcției extinderii existente.

Din punct de vedere al riscului geotehnic conform N.P. 074/2014, rezultă următoarele:

- condiții de teren-----	terenuri bune	2 puncte
- apă subterană-----	fără epuismente	1 punct
- clasificare construcției		
după categoria de importanță---normală		3 puncte
- vecinătăți-----	fără risc	1 punct
- <u>ag = 0,15g</u>		<u>2 puncte</u>
Total		9 puncte

Categoria geotehnică – RISC GEOTEHNIC REDUS.

### 3.5.3a Zona seismică de calcul

Seismic perimetru municipiului Baia Mare, respectiv zona unde se dorește realizarea investiției dorite, se încadrează în zona de gradul 6 de intensități macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93.

Conform normativului P100 -1/2013, acceleratia terenului pentru proiectare  $ag=0,15g$ , iar perioada de colț  $Tc= 0,7sec$ . Adâncimea maximă de îngheț în zonă, conform STAS 6054-77 este de - 0,90 m de la cota terenului natural.

### 3.6. Căi de comunicație

Accesul la cabinetul de tehnică dentară se realizează direct din trotuarul adjacente construcției imobilului din Bd.Unirii nr.10. Între trotuar și clădirea existentă nu există zona inerbată sau plantată care să fie afectată de intervenția proupsă, aceea de modificare a accesului. În zona imediat apropiată imobilului există parcare publice, atât la vest cât și la est de acesta.

### 3.7. Analiza fondului construit existent

Imobilul se află în zona CA2 – Centru anilor 80 - subzona centrală conținând funcții publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue. Clădirile sunt edificate cu structuri durabile și în stare fizică bună.

### 3.8. Echipare edilitară

Zona dispune de toate rețelele edilitare și anume: rețea de apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, electricitate, telefonizare.

În acest sens beneficiarul a obținut toate avizele favorabile din partea instituțiilor deținătoare de rețele precizate prin Certificatul de urbanism nr. 100 din 05.02.2019- prelungit.

### 3.9. Disfuncționalități, servituri existente și priorități

## **4. PROPUNERI – REGLEMENTĂRI – REGULAMENT LOCAL**

### 4.1. Elemente de temă:

Modificarea accesului extinderii existente – autorizată în baza A.C. nr. 24/2009 - are ca scop reorganizarea ulterioara a compartimentării funcționale interioare, astfel încât să corespundă necesităților de separare a fluxurilor de contact și circulație dintre zona accesibilă clientilor și cea de lucru a tehnicienului dentar.

### 4.2. Descrierea soluției

Se propune extinderea suprafeței construite cu o adăugire în suprafață de 3,3 mp, care se va constitui din realizarea de noi trepte de acces, podium și hol. Corpul extinderii se va construi aliniat cu cel existent. Se va păstra o distanță între corpul extinderii și clădirea imediat învecinată – Cabinet Medical Dr.Truș, pentru a rămâne liber accesul la contorul de gaz al acestuia. S-a atașat la documentație acordul notarial al Dr. Truș referitor la intervenția propusă încheiat la 04.06.2021, respectiv Avizul C.A.E.U. nr.39139 din 14.10.2019

Suprafață extindere existentă = 16.0 mp

Suprafață suplimentare extindere = 3.3 mp.

Total suprafață extindere = 19.3 mp

### 4.3.Organizarea circulației

#### 4.3.1. Drumuri – circulații carosabile

Accesul la amplasamentul studiat se realizează dinspre Bd.Unirii sau Str. Moldovei. Accesul pietonal se realizează dinspre platforma pietonală adiacentă Mag. Maramureșul, respectiv dinspre torotuarul adiacent str . Moldovei.

#### 4.3.2. Garaje și paraje auto

Parcarea autoruimenelor în zonă se face în parcările publice aflate atât în vecinătatea estică cît și cea vestică. Intervenția propusă, de modificare a accesului în cabinet, nu modifică fluxul de persoane și autoturisme existent.

#### 4.3.3. Circulații pietonale

Accesul spre amplasamentul cabinetului se va realiza pe același traseu ca până în prezent, intervenția propusă nemodificând numărul de persoane care se deplasează în zonă și nici traseul acestora.

### 4.4 Sistematizare verticală

Amplasamentul fiind situat într-o zonă teren practic plan, nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări speciale.

### 4.5 Regimul juridic, circulația terenurilor

Terenul pe care se dorește a se realiza obiectivul propus respectiv extinderea cabinetului necesară unui nou acces, are o suprafață de 3.3 mp, și este aflat în proprietatea privată a MUN. Baia Mare, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație, anexat prezentei documentații. Terenul pe care se dorește realizarea extinderii urmează a fi concesionat de către beneficiar, stabilindu-se în acest sens plata unei redevanțe anuale de către beneficiar proprietarului terenului.

#### 4.6 Regimul de înălțime a viitoarei construcții

Extinderea propusă va păstra regimul de înălțime existent al corpului existent executat, acela de parter .

#### 4.7 Modul de utilizare a terenului

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

În prezent:                   P.O.T. existent = 44%  
                                     C.U.T. existent = 2,1

Indicii de ocupare al terenului P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. conform Regulamentului General de Urbanism al Municipiului BAIA-MARE, au următoarele valori maximale: UTR -CA2                   P.O.T.max. = 80 %  
   C.U.T.max. = 2,4

În situația propusă, raportat la zona relevantă luată în studiu, rezultă următorii indici de utilizare a terenului:                   P.O.T.max. Propus = 44 %  
   C.U.T.max. Propus = 2,1

#### 4.8 Plantări și spații verzi

Nu este cazul .Prin intervenția propusă nu sunt afectate spațiile verzi adiacente.

#### 4.9 Măsuri de protecție a mediului

##### 4.9.1. Emisii de poluanți în ape și protecția calității apelor

Prin specificul investiției ce se dorește- acela de modificare acces la cabinet de tehnică dentară- nu se vor produce poluanți pentru ape. Cabinetul este racordat la rețeaua de canalizare menajeră a localității.

##### 4.9.2. Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului

Nu există poluanți ce pot fi emisi în aer în urma realizării investiției de modificare a accesului la cabinetul de tehnică dentară.

##### 4.9.3. Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Modificarea accesului nu crează un nivel ridicat de zgomot, ce să depășească limitele prevazute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă.

#### 4.10. Gospodărirea deșeurilor

Evacuarea deșeurilor se realizează actualmente și se va realiza în continuare prin contract cu firma de specialitate pentru colectarea deșeurilor rezultate.

Menținerea deșeurilor până la evacuarea periodică se va realiza în containere ecologice cu capac, sortate pe tipuri de deșeuri, în spațiul prevăzut pentru acesta.

#### 4.11 Măsuri P.S.I.

Modificarea accesului nu influențează siguranța clădirii privind protecția la incendiu. Se va dimensiona calea de evacuare din spațiu conform cu numărul de persoane existente în interior. Materialele din care se va executa structura extinderii propuse pentru modificarea accesului vor fi în clasa I – II de rezistență la foc.

## **5. ECHIPARE EDILITARĂ**

### **5.1. Alimentare cu apă**

Clădirea este branșată la rețeaua de alimentare cu apă și nu sunt necesare intervenții la branțamentul existent;

### **5.2. Canalizare**

#### **5.2.1 Canalizarea menajeră**

În zonă există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, pe bd. Unirii.

Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediu rețelei existente funcționale, cabinetul fiind branșat la rețeaua de canalizare.

#### **5.2.2 Canalizarea pluvială**

În zonă există o rețea de canalizare a apelor pluviale pe pe bd. Unirii.

### **5.3. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră**

Cabinetul este prevazut cu centrală termică murală, funcționând cu gaz metan, cu cazan cu tiraj forțat amplasat în spațiului. Acesta asigură căldura și prepararea apei calde, încălzirea fiind făcută cu elemente radiante ( calorifere) existente. Nu sunt necesare modificări la rețeaua interioară de distribuție a agentului termic.

### **5.4. Alimentarea cu energie electrică**

Clădirea este branșată la rețeaua de energie electrică, nefiind necesară realizarea unui nou branșament la rețeaua de electricitate existentă în zonă, și nici de realizare de instalații de posturi de transformare sau alte instalații speciale.

### **5.5. Telecomunicații, televiziune prin cablu**

Spațiul cabinetului este deja cu dotări TEL/NET, nefiind necesară modificarea și extinderea instalațiilor interioare existente. Prin investiția propusă nu se impun măsuri speciale de suprasolicitări ale rețelelor existente sau necesitatea de alocare de resurse importante în vederea modificării rețelelor de telefonie/internet.

## **6. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI**

În situația propusă, raportat la zona relevantă luată în studiu, rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T.max. Propus = 44 %

C.U.T.max. Propus = 2,1

<b>BILANT TERRITORIAL:</b>		<b>SUPRAFATA PARCELA STUDIATA = 3940 mp</b>			
UTR = CA2 - Centrul anilor 80 - subzona centrală continând funcții publice, cu clădiri de înălțime mare și mediu, alcătuind fronturi continue sau discontinue		P.O.T. maxim permis =80 % C.U.T. maxim admis =2,4			
Nr.crt.		<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUIS</b>	
		MP	%	MP	%
1.	SUPRAFATA ZONA STUDIATA	3940 mp	100 %	3940 mp	100 %
2.	SUPRAFATA CONSTRUITA	1714 mp	44 %	1717,3 mp	44 %
3.	SUPRAFATA CIRCULATII	1708 mp	43 %	1704,7 mp	43 %
4.	SUPRAFATA SPATII VERZI	518 mp	13 %	518 mp	13 %
5.	TOTAL	3940 mp	100 %	3940 mp	100 %

## **7.CONCLUZII**

Din punct de vedere tehnic investiția propusă este realizabilă, aceasta nu va deranja vecinătățile, se vor respecta retragerile față de limitele de proprietate prevăzute de codul civil de Regulamentul Local al P.U.G. MUN. BAIA-MARE și se va executa după un proiect tehnic de execuție întocmit după toate normele în vigoare.

Modul de organizare al accesului nou propus, aspectul, precum și modul de realizare a lucrărilor de construire vor fi prezentate detaliat în faza de întocmire a documentației necesară obținerii Autorizației de Construire.

Clădirea extinderii va fi independentă din punct de vedere structural și constructiv, nu va afecta structura de rezistență a blocului de locuințe aflat în imediata vecinătate, prevăzându-se fundații continue și elemente constructive portante proprii, iar aceste aspecte precum și alte elemente de arhitectură și inginerie se vor prezenta detaliat în cadrul proiectului tehnic de execuție lucrări de construcții precum și în cadrul documentației necesare obținerii Autorizației de Construire.

Propunerile arătate în prezentul studiu recomandă susținerea ideii de realizare a investiției propuse, necesar fiind în acest sens concesionarea terenului aferent construcției precum și modificarea contractului de închiriere și reamenajarea în mod adecvat a aleii de acces nou propus.

Întocmit:

Arh. Oxana N.Crăciun

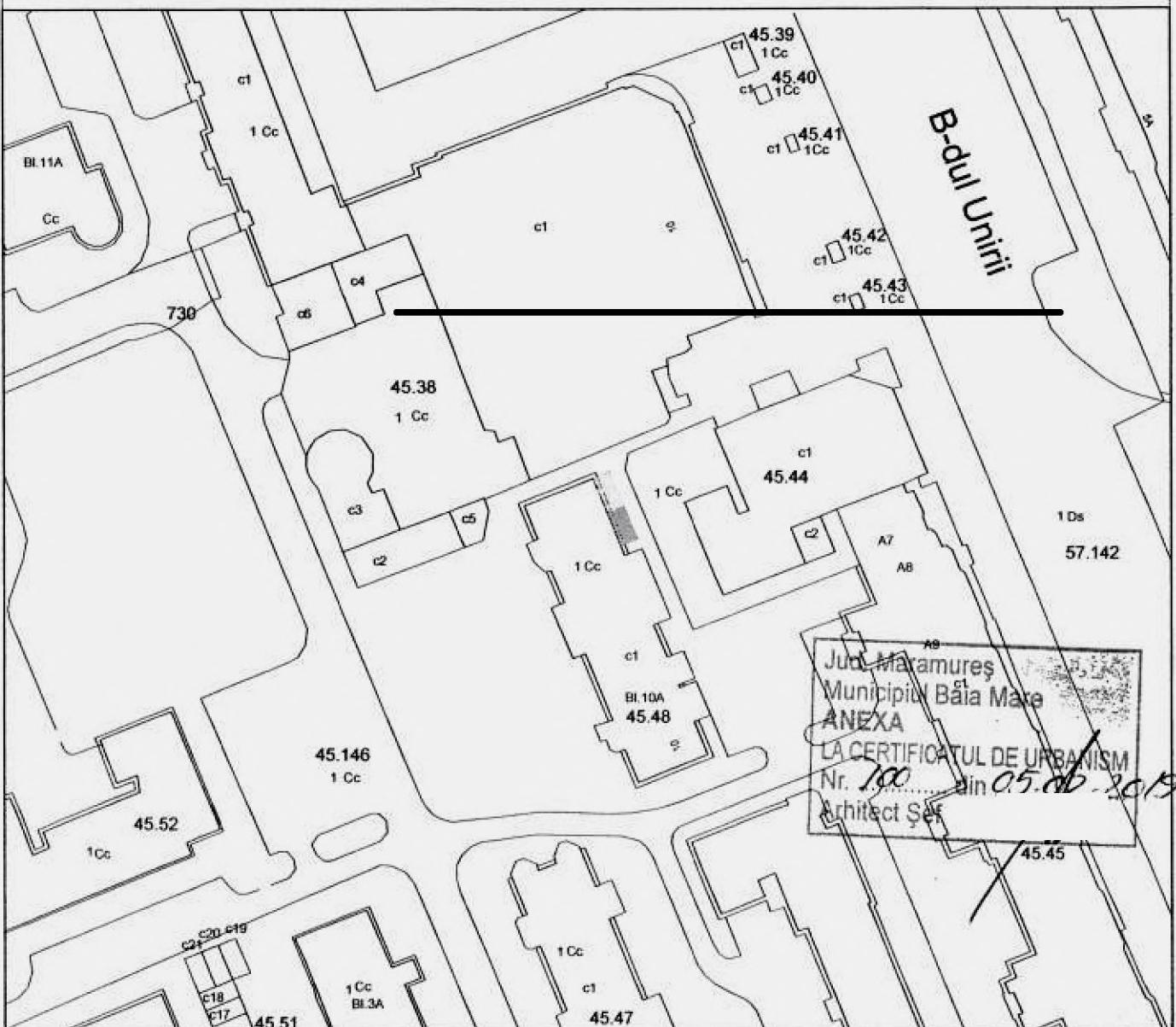
Arh.urb. Florescu Oksana

**PLAN  
DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**  
Scara 1 : 1000

Judetul: **Maramureş**  
Orasul: **Baia Mare**  
UAT: **Baia Mare**  
Satul: **.....**  
Nr. cad: **cad 107559, cad 107560**

Numele beneficiarului  
**Cabinet de Tehnică dentară Tanjală Daniela**

Adresa: **.....**



Topograf: **ing. Oana POP**

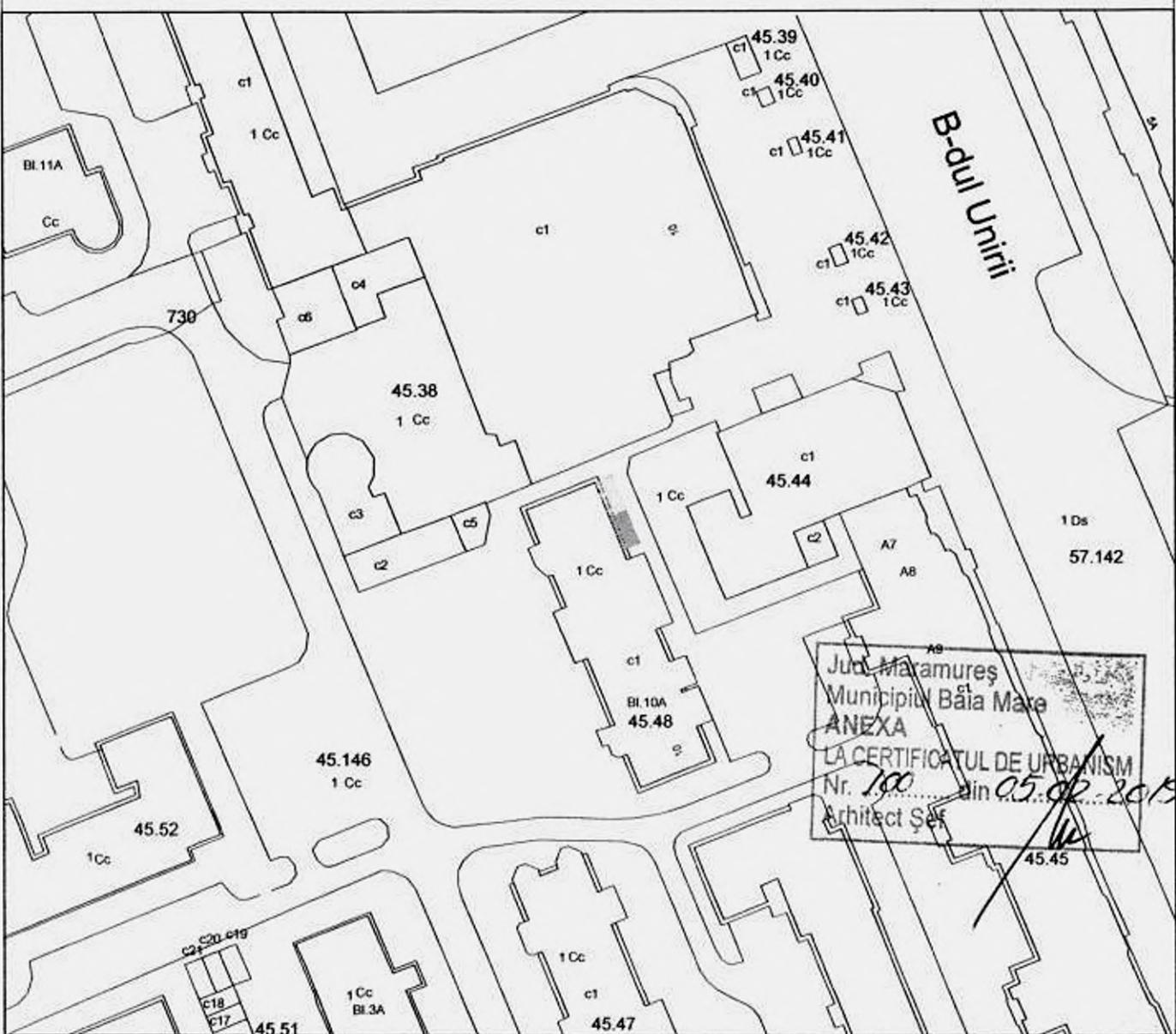


**PLAN  
DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**  
Scara 1 : 1000

Judetul: **Maramureș**  
Orasul: **Baia Mare**  
UAT .....  
Satul: .....  
Nr. cad: **cad 107559, cad 107560**

Numele beneficiarului  
**Cabinet de Tehnică dentară Tanjală Daniela**

Adresa: .....



Topograf: **ing. Oana POP**



# PLAN TOPOGRAFIC

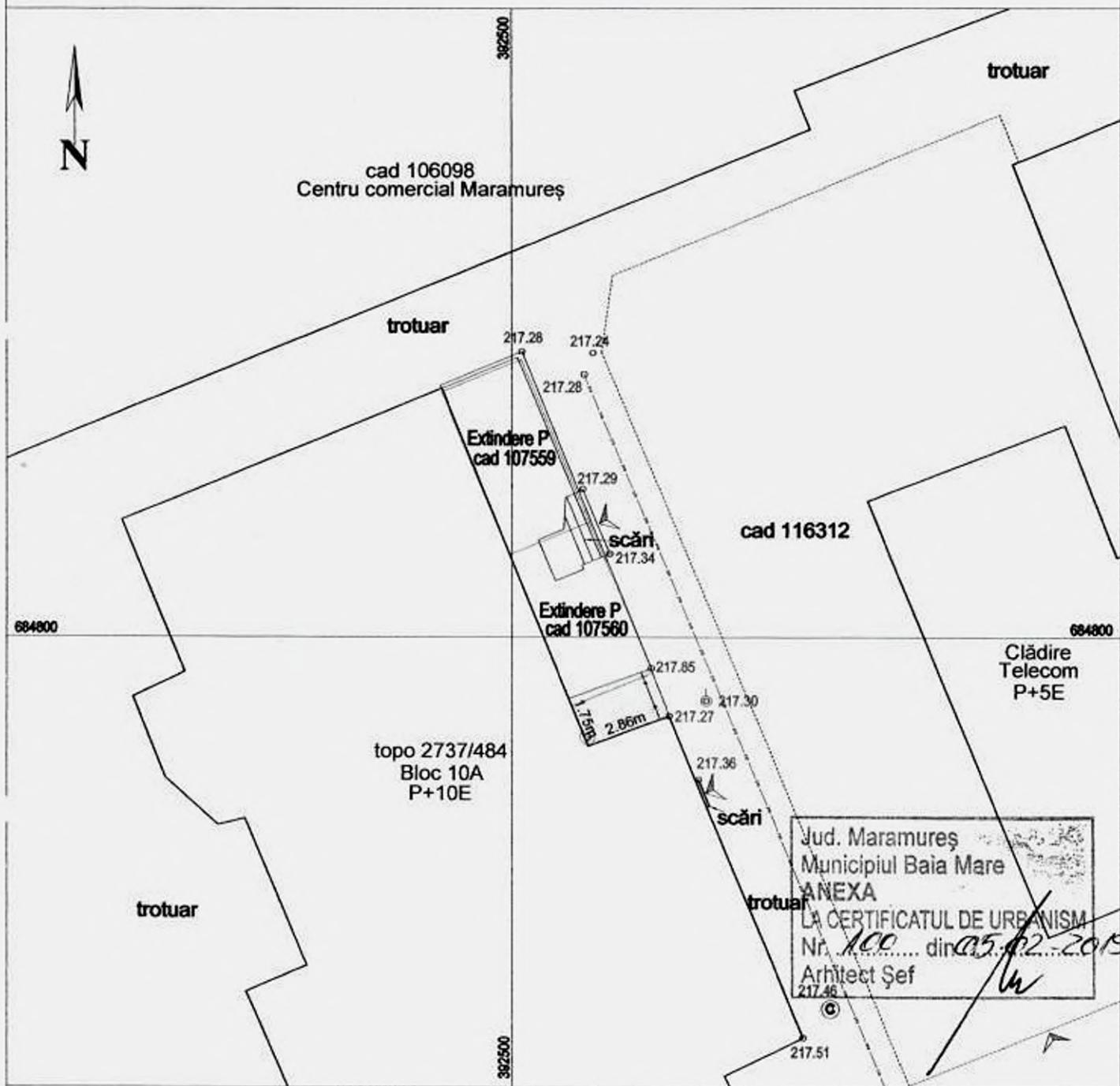
pe suport cadastral

Scara 1 : 200

Adresa imobilului: Mun. Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10, jud. Maramureş

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafață, [mp]
-	-	5

Beneficiar:	Cabinet de Tehnică Dentară Tânajă Daniela
Adresa beneficiar:	Mun. Baia Mare, Bd Unirii, nr. 10 jud. Maramureş



Data: noiembrie 2018

Sistem planimetric de proiecție: STEREOGRAFIC 70

# PLAN TOPOGRAFIC

pe suport cadastral

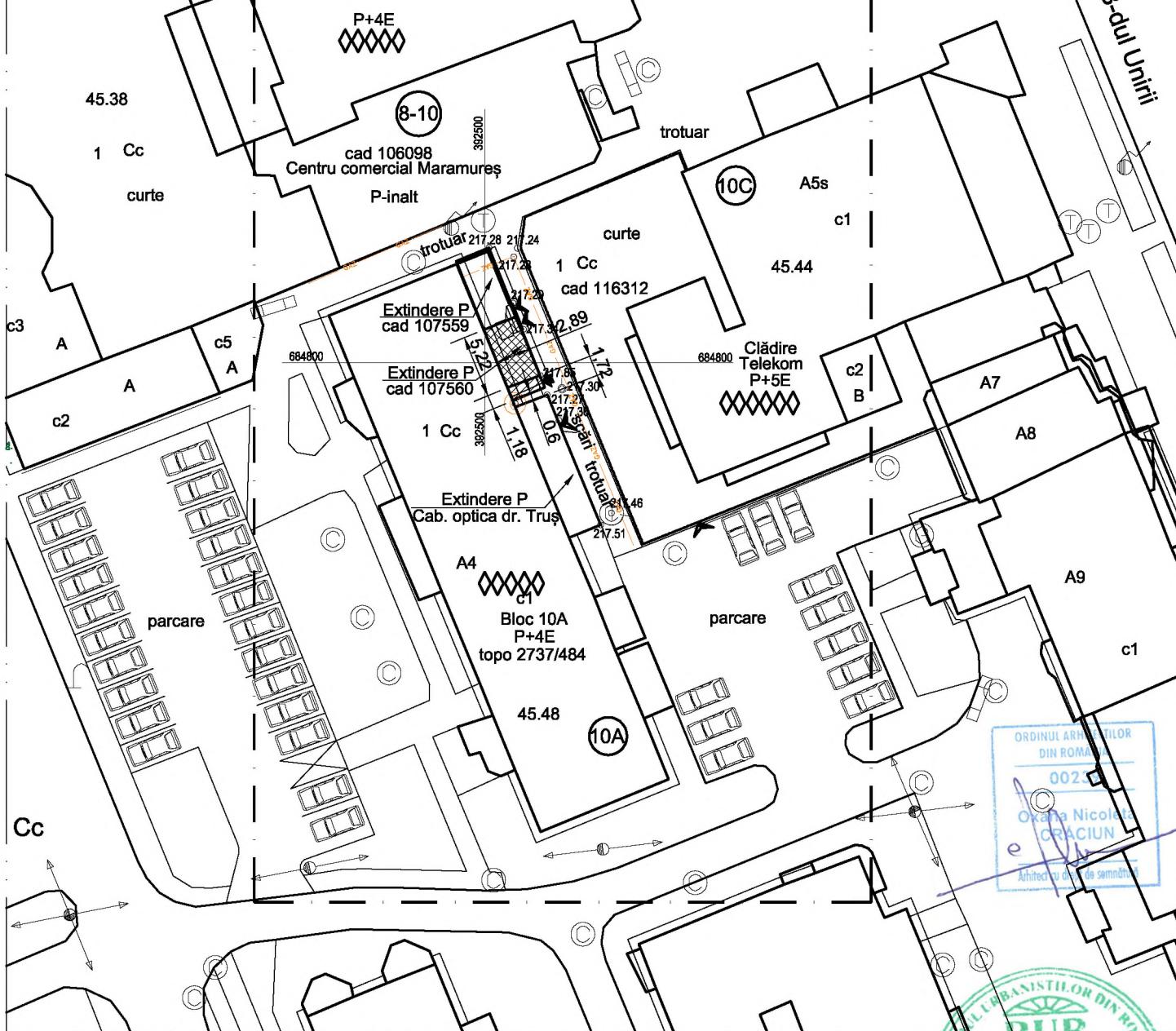
Scara 1 : 200

Adresa imobilului: Mun. Baia Mare, Bdul Unirii, nr. 10, jud. Maramureș

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafață, [mp]
107559	107559	17
107560	107560	16

Beneficiar: Cabinet de Tehnică Dentară Tânjală Daniela

Adresa beneficiar: Mun. Baia Mare, Bdul Unirii, nr. 10  
jud. Maramureș



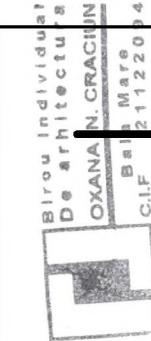
## LEGENDA:

- — Limita zonei studiate
- ■ Extindere cladire pentru reorganizare acces
- ■ Cabinet de Tehnică Dentară Tânjală Daniela
- ◆ ◆ Regim de înălțime
- ↑ ↑ Acces propus
- ▲ ▲ Accese existente
- → Poartă metalică

## RETELE EXISTENTE:

- — Rețea electrică și iluminat public
- — GAZ Conducta gaz
- — Retea canal/ apă
- — T Retea telefoni
- — C Branșament gaze naturale

RETELE EXISTENTE: Nu este cazul



Verifier/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
-----------------	------	-----------	---------	----------------------------

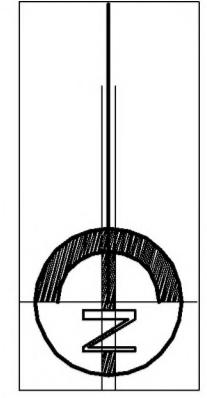
Biroul individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare	OXANA N. CRACIUN			Proiect: CADRE TEHNICA DENTARA Tânjală DANIELA pr. nr. 333/2019
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect: CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA MODIFICARII ACCESULUI EXTINDERII EXISTENTE - autorizat in baza A.C. NR 24/2009 faza. P.U.D.
Sef proiect	Arh.Oxana N. Craciun			Baia Mare, Bd.Unirii, nr.10/4, jud. Maramures
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Titlu planșa: REGLEMENTARI EDILITARE pl.nr. A3
Desenat	Arh.Oxana N. Craciun	1:500		



PLAN TOPOGRAFIC  
pe suport adezval

pe suport cadastral  
Scara 1 : 200

Carte Funciară	Număr cadastral	Suprafață, [mp]
107559	107559	17
107560	107560	16
Beneficiar:	Cabinet de Tehnică Dentară Tânjală Daniela	
Adresa beneficiar:	Mun. Baia Mare, Bdul Unirii, nr. 10 jud. Maramureş	



LEGEND

	Retea electrică și iluminat public
	Regim de înălțime
	Reper topografic
	Accese existente
	Acces propus
	Conductă gaz
	Retea canal/ apă
	Retea telefonie
	Branșament gaze naturale
	Poartă metalică
	Limita zonei studiate
	Extindere cladire pentru reorganizare acces
	Cabinet de Tehnica Dentară Tânjală Daniela
	Zona carosabilă
	Trotuare/alei
	Zona verde
	Cladiri de locuințe colective
	Cladiri cu destinația de comerț-servicii

**UTR = CA2 - Centrul anilor 80 - subzona centrală**  
continând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și  
medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue  
**Aria suprafeței studiate = 3940 mp**  
**Aria construită existentă = 1714 mp**  
**Aria desfasurată existentă = 8358 mp**  
**P.O.T. existent = 44 %**  
**C.U.T. existent = 2,1**  
**Regim de înălțime existent în zona studiată: P+4, P+5**

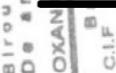
Aria construita existenta cabinet stomatologic in baza A.C. nr. 24/2009 = 16 mp  
Aria desfasurata existenta cabinet stomatologic in baza A.C. nr. 24/2009 = 16 mp  
Regim de inaltime existent cabinet stomatologic in baza A.C. nr. 24/2009 = P  
Aria construita propusa pe teren de concesionat = 3,3 mp  
Aria desfasurata propusa pe teren de concesionat = 3,3 mp  
Regim de inaltime propus pe teren de concesionat = P  
Aria construita propusa in zona studiata = 1714 mp + 3,3 mp = 1717,3 mp  
Aria desfasurata propusa in zona studiata = 8358 mp + 3,3 mp = 8361,3 mp  
P.O.T. propus = 44 %  
C.U.T. propus = 2,1

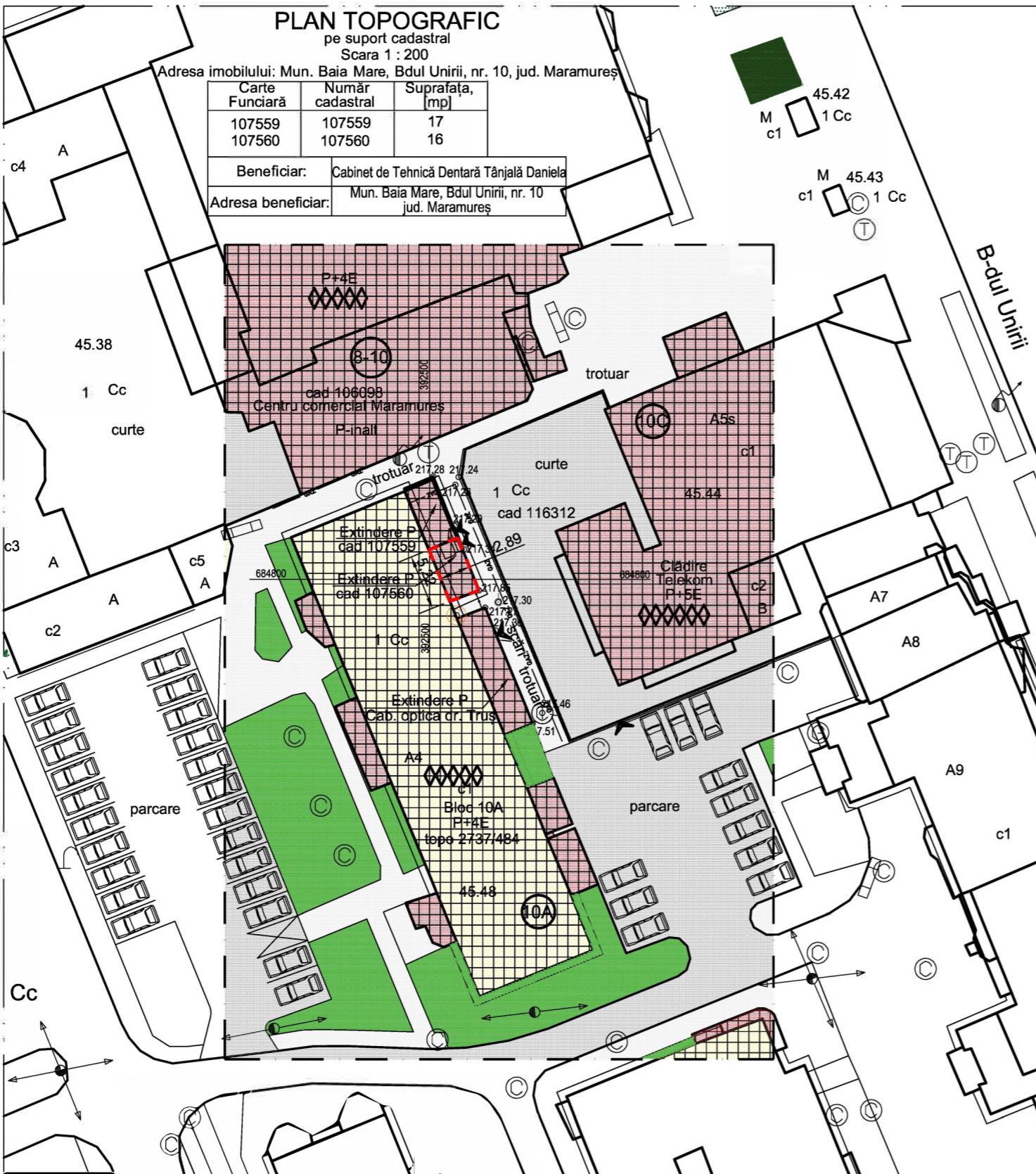
## BILANȚ TERITORIAL:

**SUPRAFATA PARCELA STUDIATA = 3940 mp**

UTR = CA2 - Centrul anilor 80 - subzona centrală continând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue		P.O.T. maxim permis =80 % C.U.T. maxim admis =2,4			
Nr.crt.		EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1.	SUPRAFATA ZONA STUDIATA	3940 mp	100 %	3940 mp	100 %
2.	SUPRAFATA CONSTRUITA	1714 mp	44 %	1717,3 mp	44 %
3.	SUPRAFATA CIRCULATII	1708 mp	43 %	1704,7 mp	43 %
4.	SUPRAFATA SPATII VERZI	518 mp	13 %	518 mp	13 %
5.	TOTAL	3940 mp	100 %	3940 mp	100 %



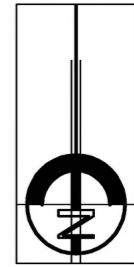
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Birou individual de arhitectura OXAN N. CRACIUN C.I.F. B 21122014</p> 					
	Verifier/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
		birou individual de arhitectura OXAN N. CRACIUN nr. de înregistrare în T.I.S. UIC10		Beneficiar: CABINET TEHNICA DENTARA TÂNĂLĂ DANIELA Baia Mare, Bd.Untirii, nr.104, jud. Maramures	pr. nr. 333/2019
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect: CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA MODIFICARII ACCESULUI EXISTENTILOR	Iaza
Sef proiect	Arh.Oxana N. Craciun		scara:	EXISTENTE - autorizat in baza A.C. NR24/2009 Baia Mare, Bd.Untirii, nr.104, jud. Maramures	P.U.D.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Titlu planse:	pl.nr.
Desenat	Arh.Oxana N. Craciun		1:200	REGLEMENTARI URBANISTICE	A2



**LEGENDA:**

- Limita zonei studiate
- Limita Cabinet de Tehnică Dentară Tânjală Daniela
- Zona carosabilă
- Trotuar/alei
- Zona verde
- Retea electrică și iluminat public
- Regim de înălțime
- Conducta gaz
- Rețea canal/ apă
- Rețea telefoni
- Branșament gaze naturale
- Reper topografic
- Accese existente
- Poartă metalică
- Durabilă - zidărie de cărămidă, planșee de beton

**STRUCTURA CLĂDIRILOR**



**BILANT TERRITORIAL:** SUPRAFAȚA PARCELA STUDIATA = 3940 mp

UTR = CA2 - Centrul anilor 80 - subzona centrală  
continând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue

Nr.crt.	EXISTENT	
	MP	%
1. SUPRAFAȚA ZONA STUDIATA	3940 mp	100 %
2. SUPRAFAȚA CONSTRUITA	1714 mp	44 %
3. SUPRAFAȚA CIRCULATII	1708 mp	43 %
4. SUPRAFAȚA SPATII VERZI	518 mp	13 %
5. TOTAL	3940 mp	100 %



Biroul individual de arhitectură OXANA N. CRACIUIN Baia Mare C.I.F. 2112204

Verifier/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Beneficiar: CABINET TEHNICA DENTARA Tânjală DANIELA pr. nr. 333/2019
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect: CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA MODIFICARII ACCESULUI EXTINDERII EXISTENTE - autorizat in baza A.C. NR.24/2009 Baia Mare, Bd. Unirii, nr.10/4, jud. Maramures faza: P.U.D.
Sef proiect	Arh.Oxana N. Craciun		scara:	
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			
Desenat	Arh.Oxana N. Craciun		1:500	Titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ pl.nr. A1