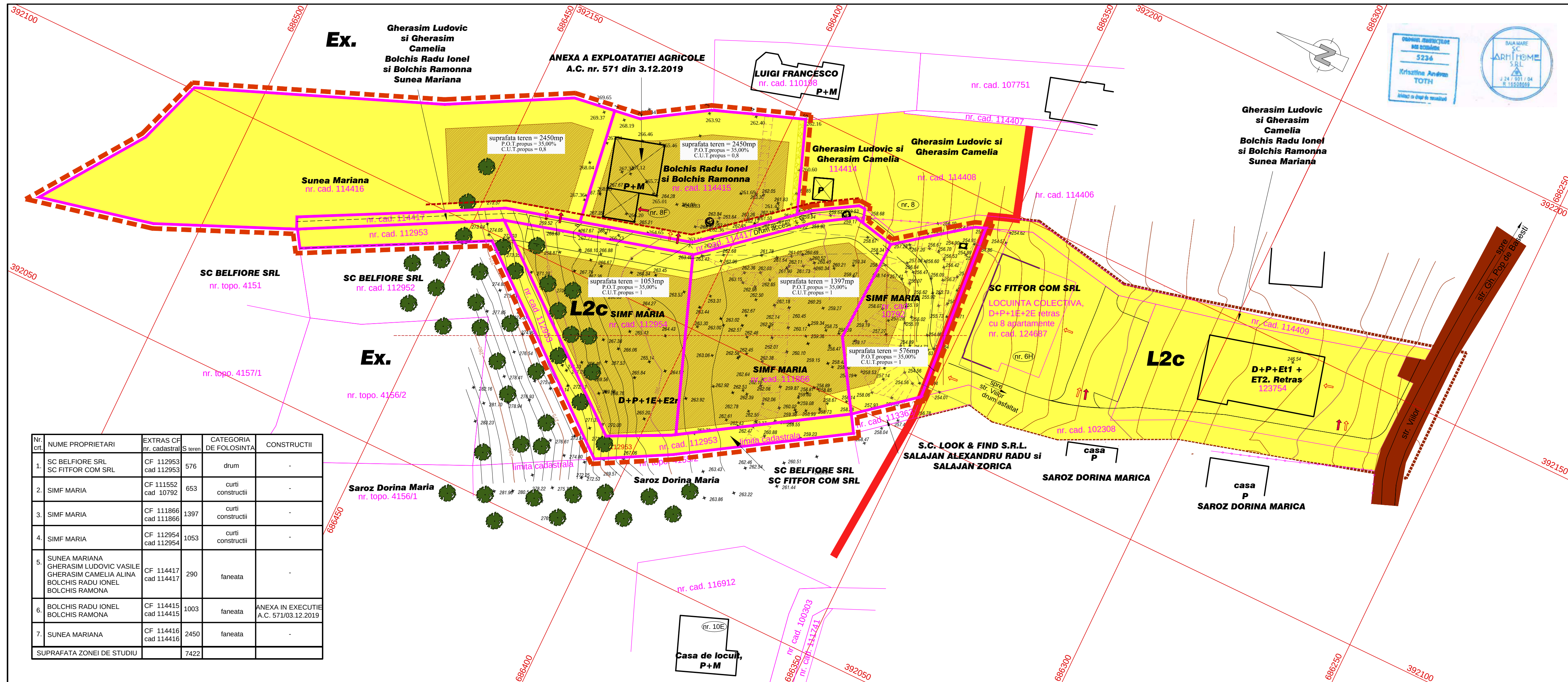




CIRCULATIA TERENURILOR
sc. 1:500

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

LEGENDA

1. LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE

LIMITA INTRAVILAN - conform P.U.G. 12.2,217/1996-1999

LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 199 din 30.05.2016

LIMITA PARCELOREL DIN ZONA DE STUDIU

PARCELAR - EXISTENT IN ZONA

IMPREJMUIRE - EXISTENTA IN ZONA

CONSTRUCTII EXISTENTE

CONSTRUCTII PROPUSE

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE DRUMUL DE SERVICIUTE

2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

TERENURI APTINAND DOMENIULUI PUBLIC - STRADA VIILOR

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	147,50	1,99	833,0	11,23
2.	Zona verde - teren liber de constr.	5996,50	80,79	4985,00	67,16
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	1278,00	17,22	1604,00	21,61
	Total suprafata zona de studiu	7422,00	100,00	7422,00	100,00
	P.O.T. parcela		0 %		35 %
	C.U.T. parcela		0		0,8 - locuinte indiv. 1 - locuinte colective

BENEFICIAR

SIMF MARIA

loc. Baia Mare, str. Victoriei, nr. 47A / 13

PROIECT
NR. 302

TITLU PROIECT

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

loc. Baia Mare, str. VIILOR, nr. 1, nr.

FAZA
P.U.Z.

TITLU PLANSA

CIRCULATIA TERENURILOR

PLANSA
U05

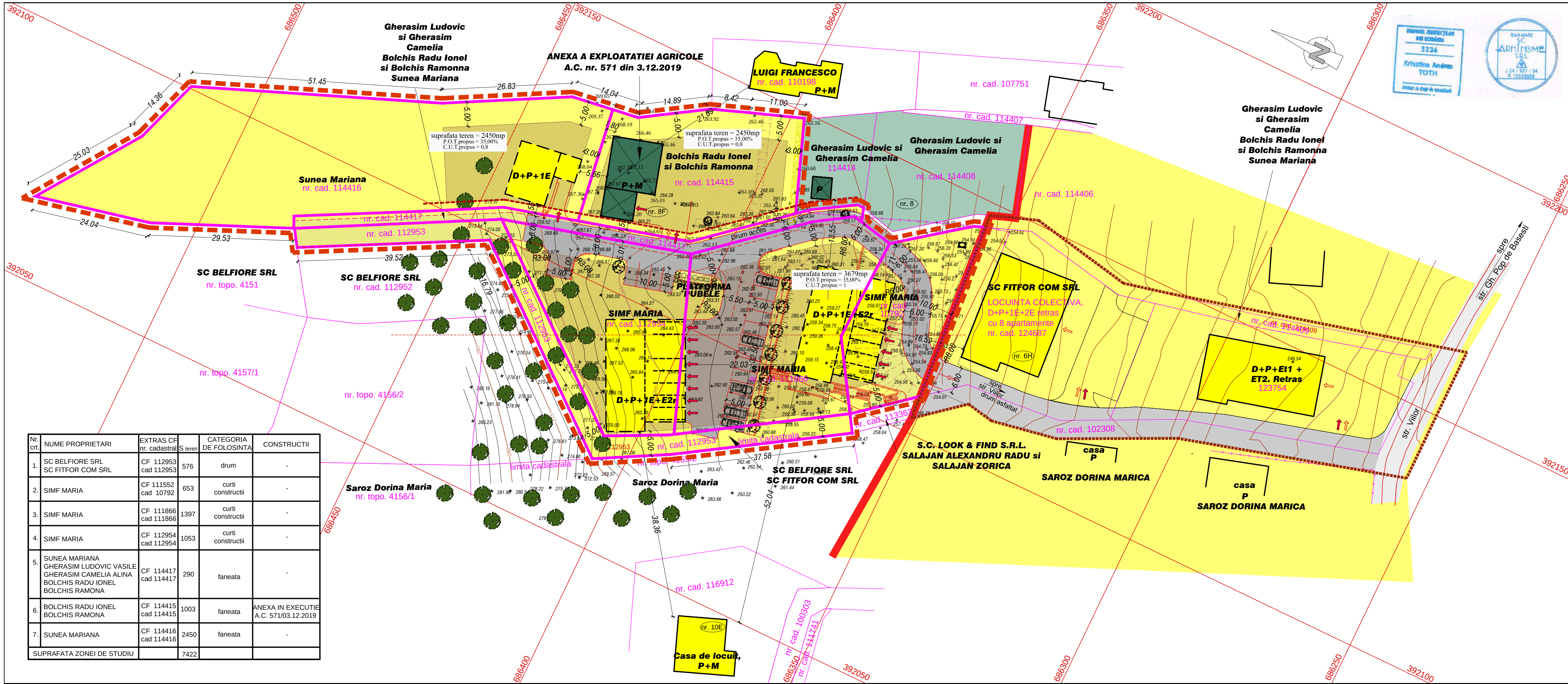
PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

DATA
02/2020



Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	EXTRAS CF nr. cadastral	S teren	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1.	SC BELFIORE SRL SC FITFOR COM SRL	CF 112953 cad 112953	576	drum	-
2.	SIMF MARIA	CF 111552 cad 10792	653	curti constructii	-
3.	SIMF MARIA	CF 111866 cad 111866	1397	curti constructii	-
4.	SIMF MARIA	CF 112954 cad 112954	1053	curti constructii	-
5.	SUNEA MARIANA GHERASIM LUDOVIC VASILE GHERASIM CAMELIA ALINA BOLCHIS RADU IONEL BOLCHIS RAMONA	CF 114417 cad 114417	290	faneata	-
6.	BOLCHIS RADU IONEL BOLCHIS RAMONA	CF 114415 cad 114415	1003	faneata	ANEXA IN EXECUTIE A.C. 571/03.12.2019
7.	SUNEA MARIANA	CF 114416 cad 114416	2450	faneata	-
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU			7422		

PLAN DE SITUATIE - ILUSTRARE URBANISTICA

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

sc. 1:500

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

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.

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

PROIECT

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

loc. Baia Mare, str. VIILOR, nr. 1, nr.

TITLU PLANS

PLAN DE SITUATIE - ILUSTRARE URBANISTICA

PLANS

U06

COORD.PROIECT

arh. STOIA HOREA

PROIECTAT

arh. TOTI KRISTINA

INTOCMIT

arh. TOTI KRISTINA

SCARA

1:500

DATA

02/2020

LEGENDA

1. LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE

LIMITA INTRAVILAN - conform P.U.G. 12.2.217/1996-1999

LIMITA PUZ APROBAT prin H.C.L. nr. 199 din 30.05.2016

LIMITA PARCELELOR DIN ZONA DE STUDIU

PARCELAR - EXISTENT IN ZONA

IMPREJUIRE - EXISTENTA IN ZONA

CONSTRUCTII EXISTENTE

CONSTRUCTII PROPUSE

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE DRUMUL DE SERVICIUTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

TEREN IN EXTRAVILAN NEREGLEMENTAT

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE ANEXA GOSPODAREASCA

TEREN IN INTRAVILAN CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE

IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA / COLECTIVA

ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. VIILOR

STRADA CU DESEVIRE LOCALA - acces la locuitete existente

CALE DE ACCES PROPUSE PENTRU PARCELELE SI IMOBILELE PROPUSE DIN ZONA REGLEMENTATA

CALE DE ACCES PROPUSE PENTRU PARCELELE SI IMOBILELE PROPUSE DIN ZONA REGLEMENTATA

ACCES AUTO / PIETONALE

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUERE		
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	147,50	1,99	833,0	11,23
2.	Zona verde - teren liber de constr.	5996,50	80,79	4985,00	67,16
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	1278,00	17,22	1604,00	21,61
Total suprafata zona de studiu		7422,00	100,00	7422,00	100,00
P.O.T. parcela		0 %		35 %	
C.U.T. parcela		0		0,8 - locuinte indiv.	
				1 - locuinte colective	

BENEFICIAR

SIMF MARIA

loc. Baia Mare, str. Victoriei, nr. 47A / 13

PROIECT

NR. 302

TITLU PROIECT

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

loc. Baia Mare, str. VIILOR, nr. 1, nr.

TITLU PLANS

PLAN DE SITUATIE - ILUSTRARE URBANISTICA

PLANS

U06

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.

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

SPECIFICATIE

NUME

SEMNTATURA

SCARA

COORD.PROIECT

arh. STOIA HOREA

PROIECTAT

arh. TOTI KRISTINA

INTOCMIT

arh. TOTI KRISTINA

SCARA

1:500

DATA

02/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Denumirea: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Initiator: SIMF MARIA
~~loc. Baia Mare, str. Victoriei, nr. 247A-13~~

Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL BAIA MARE
loc. Baia Mare, str. Ghe. Șincai, nr. 37

Amplasament: loc. BAIA MARE, str. Viilor, nr. F nr

Proiectantul general: S.C. ARHIHOME S.R.L.
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127
CUI RO 16508669 J24/901/2004
Urb. STOIA HOREA
Arh. TOTH KRISZTINA
mobil +40 744.288.934

Data elaborarii FEBRUARIE 2020

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
Initiator:	SIMF MARIA loc. Baia Mare, str. Victoriei, nr. 247A/10
Beneficiar:	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL BAI A MARE loc. Baia Mare, str. Ghe. Șincai, nr. 37
Amplasament:	loc. BAI A MARE, str. Viilor, nr. F nr
Proiectantul general:	S.C. ARHIHOME S.R.L. BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127 CUI RO 16508669 J24/901/2004 Urb. STOIA HOREA Arh. TOTH KRISZTINA mobil +40 744.288.934
Data elaborarii	FEBRUARIE 2020
Faza de proiectare:	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nei SIMF MARIA, proprietar al terenurilor cu nr. Cad 10792, 111886, 112954, cu domiciliul stabil în loc. Baia Mare, str. Victoriei, nr. 47A/13.

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

Se propune **reglementarea unui teren în suprafață de 7422,00mp, compus**
din **2 terenuri - 1 cu funcția de drum și 1 folosit ca drum de acces la parcele și**
 5 terenuri - 3 cu funcția de curți-construcții și
 2 cu funcția de fâneță.

Terenurile sunt proprietăți private ale unor persoane fizice și juridice.

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

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Baia Mare întocmit de firma SC ARHITEXT INTELISOFT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999, zona studiată se află în extravilanul localității, în imediata vecinătate a U.T.R-ului **L1b – subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă , cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+ 1 sau P+mansarda;**

Realizarea obiectivelor de investiție prevăzut în certificatul de urbanism se înscriu în prevederile P.U.G.-ului și constituie un răspuns la solicitarea actuală a pieței imobiliare și a proprietarilor terenului.

În acest sens s-a eliberat **Certificatul de urbanism nr. 309/19.03.2020 și Avizul de Oportunitate nr. 23 / 18.06.2020** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

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

- reglementarea drumului de servitute, precum și racordarea acesteia la strada Viilor ;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- asigurarea locurilor de parcare necesare pentru funcțiunea propusă în condițiile P132/1993, respectiv HCL 104/2019 și modificată prin HCL 523/2019
- reglementarea spațiilor verzi.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat HCL 349/ 1999
STUDIUL GEOTEHNIC întocmit de SC GEO SEARCH SRL – pr 2475 / mart 2020

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

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

– suprafața terenului studiat	7422,00 mp
– suprafața construită a clădirilor din zonă	147,50 mp
– suprafața zone libere - zone verzi	5996,50 mp
– suprafața platformelor	1278,00 mp
– suprafața circulațiilor pietonale	0,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

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

Proiectul are la bază:

LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare*)**

LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*) - REPUBLICARE**

Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)*) - Republicare

LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente

Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

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

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Cartier viticol și livezi cu mici căsuțe de refugii, care și-a pierdut acest caracter, iar după anii 90 a început să se dezvolte din punct de vedere urbanistic, ca și cartier rezidențial cu condiții speciale de construire, în regim de înălțime P+1E, P+1E+M.

În ultimii ani zona a căpatat un accentuat grad de dezvoltare în ce privesc Investițiile imobiliare ca urmare a retrocedării terenurilor către foștii proprietari, ceea ce a condus la extinderea și dezvoltarea accentuată a zonei de locuințe . Dezvoltarea zonei este parte a tendinței generale de dezvoltare spre nord a orașului manifestată în ultimii 20 de ani.