

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.
Cea mai importantă caracteristică a zonei este privelistea asupra orașului și însorirea, dată fiind expunerea sudică a versantului. De asemenea apropierea de zonele împădurite mai înalte este încă o caracteristică importantă a zonei, caracteristică ce atrage investitorii din zona imobiliarului.

2.1.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește într-o zonă rezidențială cu locuințe individuale și locuințe colective mici. În prezent zona studiată este în dezvoltare. La sud de terenul studiat se află un teren intravilan cu 2 imobile cu funcțiunea de locuință colectivă mică pentru care în anul 2015 - 2016 s-a elaborat un proiect de urbanism zonal care ulterior a fost aprobat HCL 199/2016. În anul 2019 lucrările au fost finalizate.

Ca și așezare și accesibilitate, terenul este în imediata vecinătate a străzii Viilor (strada care a fost sistematizată pe toată lungimea ei până la schit) și a celor 2 imobile cu funcțiunea de locuire colectivă mică pentru care există o cale de acces.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, la nord de intravilanul localității, în imediata vecinătate a terenurilor reglementate și încadrate în UTR - ul L2c

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietăți private
- la sud: proprietate privată SC FITFOR COM SRL și drumul de acces la teren
- vest: proprietate privată SAROZ DORINA MARICĂ
- la nord: proprietăți private - SC BELFIORE SRL

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

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu rețele edilitare de apă, canal, energie electrică, telefonie - toate există la strada Viilor

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu - zona de sud și mijloc - prezintă o ușoară pantă pe direcția nord - sud cu expunere sudică - pantă între 13 - 17 grade, iar la nord, terenul devine abrupt cu pantă peste 20 grade.

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

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

Pânza freatică nu s-a interceptat în timpul realizării studiului geotehnic.

2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un topoclimat de adăpost cu ierni blande fără viscole și veri semi moderate termice. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general caldă cu ploii frecvente când anticiclona înaintea spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. În cursul anului ea variază de la luna cea mai rece – ianuarie -2,7°C, până la cea mai caldă – iulie 29,7°C. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Baia Mare beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

Regimul vânturilor:

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

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

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

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

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

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de argilă prăfoasă cenușie, tare.

2.3.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

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

2.3.6. RISCURI NATURALE

Nu există în imediata vecinătate.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată se află la 100m de strada Viilor. Accesul la teren se face de pe strada Viilor și traversarea drumului de acces - nr. Cadastral 102308 reglementată cu o zonă carosabilă de 6 m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ TERENUL STUDIAT

În prezent, pe terenul cu nr cadastral 114415, proprietate privată s-au demarat lucrările de execuție pentru o anexă autorizată în 2019 cu act AC 571 din 03.12.2019.

Funcțiunea terenurilor, conform extraselor CF sunt de curți - construcții, drum și fâneată

2.5.2. RELATIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire – individuală cu regim de înălțime maxim P+1 (M), locuire colectivă mică cu regim de înălțime D+P+1E+2Er

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

În imediata zonei studiate există clădiri cu funcțiunea de locuințe individuale și locuințe colective mici.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit existent în zonă a fost construit după anii 2000.

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

Zona învecinată este o zonă rezidențială fără servicii complementare. Zona de servicii se află la aproximativ 800m - spații comerciale - complex Hoffer, biserica Biruința, clinica stomatologică - dr Tătaru, grădiniță pe strada N. Bălcescu, Lic de Artă.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat prezintă o zonă verde neamenajată cu vegetație spontană.

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

	Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:
SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fără extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim
PRECIPITAȚII	- înscris în limite normale; Ploile torențiale din timpul verii, precum și topirea zăpezii primăvara pot provoca inundații: râul Săsar nu constituie o posibilă sursă de risc.
ALUNECĂRI DE TEREN	- terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezintă risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare la -2,00m față de terenul natural
RISCURI ANTROPICE	- nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu rețele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii Viilor. De asemenea, există și iluminat public stradal pe această stradă.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Disfuncționalitatea majoră pentru zona studiată este lipsa reglementărilor pentru teren datorită poziției în extravilan.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

- Cadrul natural existent este neîntreținut.
- Cadrul construit este în dezvoltare.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

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

- terenul studiat are legătură sistematizată cu strada din zonă.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPA CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

1. Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentația PUZ , este de a construi pe parcelele aflate în proprietate privată, situată la adresa : Baia Mare, str. Viilor, două imobile cu funcțiunea de locuire colectivă mică în regim de înălțime D+P+1E+2Er. Opțiunea este justificată prin următoarele considerente:

- parcela are suprafața necesară – minim 1000 mp;
- funcțiunea propusă – locuire colectivă mică – nu crează disfuncționalități
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuire

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG BAIA MARE aprobat, în zona extravilană, în imediata vecinătate a unei zone de teren aflat în UTR - **L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+M, D+P+1E acoperis terasa (terasă înierbată), și locuințe colective mici cu maxim D+P+1+M, D+P+1E+2Eretras și acoperiș terasa (terasă înierbată), situate în arii cu condiții de construibilitate dificile;**

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: "Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074-2007.

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

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este nu este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în extravilanul localității în imediata vecinătate a UTR-ului **L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+M, D+P+1E acoperis terasa (terasă înierbată), și locuințe colective mici cu maxim D+P+1+M, D+P+1E+2Eretras și acoperiș terasa (terasă înierbată), situate în arii cu condiții de construibilitate dificile;**
– având destinația actuală de curți-construcții, drum și fânață.

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale
- locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente
- foișoare de grădină, anexe gospodărești

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admit funcțiuni comerciale adiacent străzii Viilor cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200** mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- pensiuni turistice cu max 20 de locuri de cazare.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- zona construibilă cu aviz geotehnic de amplasament și verificare a proiectelor la exigenta Af - Rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ;

Restricții:

Tăierea copacilor, executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia.

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.
Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă.

Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului.

Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel.

În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descărcate în rigole.

Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă și nu în lungul curbilor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah” și astupa repede.

Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.

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

Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților.

Umplerea ravenelor existente pe taluz.

Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albii amenajate.

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp. ADC**, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul în zonă se face pe strada Viilor

Accesul la fiecare imobil din zona de studiu se face pe drumul de acces din str. Viilor.

- drumul de acces va fi prevăzut cu două benzi de circulație de câte 3,0m pe sens
- se va prevedea rigola de scurgere a apelor pluviale pe partea vestică a drumului, rigola ce se va racorda la scurgerea pluvială de pe str. Viilor

În cazul în care se prevede trotuar, acesta se amplasează pe partea estică a drumului și va avea 1,20m lățime

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite NUMAI ÎN INTERIORUL PARCELEI, deci în afara circulațiilor publice.
- în dreptul acceselor pe parcele se pot amenaja platforme de parcare cu dimensiunile minime de 6,00m x 3,00m în afara părții carosabile, de-a lungul drumului public, platforme ce vor fi folosite și ca supralărgiri de depășire suplimentară față de cele prevăzute la distanța de max 25m între ele.
- garajele se includ în necesarul de locuri de parcare.

- locuințe individuale

- 2 locuri de parcare/locuința

- locuințe colective mici

- 1,1 locuri de parcare/apartament

(rotunjirile se fac în sus - ex. 12,1 locuri = 13 locuri)

- funcțiuni comerciale care nu depășesc suprafața de 200 mp.

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare.

(Ex 4 locuri de parcare la 200mp)

- funcțiuni turistice

- 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.

COEFICIENȚI URBANISTICI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Părțile de construcție care adăpostesc garaje și funcțiuni tehnice nu se vor lua în calcul la determinarea coeficientului de utilizare a terenului

- CUT maxim pentru înălțimi D+P+M = 0,8 mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru înălțimi D+P+2 partial(etaj retras) = 1 mp.ADC/mp.teren

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin proiectul elaborat se dorește:

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru modernizarea circulațiilor se propun:

Accesul la teren se face prin drumul de acces cu nr cadastral **102308**, stradă cu lățime carosabilă de 6,00m (respectiv 3,00m pe flux) racordat la strada Viilor. Acest acces se continuă pe terenul studiat cu o lățime similară. Accesul în zona de studiu se va face pe latura sudică - partea stângă, se va traversa terenul pe zona de sud, urmărind curba de nivel a terenului și se va avansa pe toată lungimea parcelei cu numărul cadastral **114417** pentru a putea crea accese la parcelele existente de pe partea estică a zonei de studiu. Drumul nou creat va avea un profil carosabil de 6,00m, compus din nr cadastral **114417** (cu o lățime existentă de 2,5m) și teren din nr cadastrale **112954, 111866, 112953, respectiv 10792**.

Se vor amenaja accesele la parcelele cu nr cadastrale 114414, 114408, 114415, 114416, 112952. Pentru parcelele cu nr cad 112954, 111866 se va crea o singură cale de acces și platformă de parcare.

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

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza prevederilor P.U.G aprobat, a opiniei inițiatorului, a Avizului de oportunitate, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE

În cadrul P.U.Z.-ului, pe zona reglementată se propune:

- Casă de locuit în regim de înălțime D+P+M (maxim) - pentru 2 parcele
- Bloc de locuit cu 8 apartamente în regim de înălțime D+P+1E+2Er - 2 imobile pe 4 parcele
- reglementarea și amenajarea străzii de servitute și racordul acestuia cu strada de acces din strada Viilor
- echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 25,00 %

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

Se interzic următoarele utilizări:

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

3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

În zona reglementată se admit activități din următoarele domenii:

- locuire.

3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICA PROPUA

L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 1000mp pentru locuințe colective conform reglementărilor din HCL 104/2019 și modificată prin HCL 523/2019
- Parcela este construibilă dacă îndeplinește simultan următoarele condiții pentru locuințe individuale
 - suprafața minimă a parcelei de 1000mp
 - panta terenului este de max 35%
- Alinierea viitoarelor construcții la strada de acces care deservesc parcelele 1,55m
- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 6,0m lățime.
- Procentul de ocupare a terenului 35%
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,8 - pentru locuințe individuale
- Coeficientul de utilizare a terenului 1,0 - pentru locuințe colective
- În interiorul parcelelor vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi de protecție. Pentru fiecare parcelă (din cele pe care se propune realizarea de locuințe unifamiliale) se prevede câte o platformă pavată pe care se va asigura parcare a cel puțin 2 autoturisme.

3.5.4. BILANT TERITORIAL

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	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA ȘI CANALIZARE

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

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

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

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

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

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

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

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

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale. Orice extindere a rețelelor se va face subteran printr-un canal tehnic cu posibilitatea de intervenție în caz de avarie.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

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

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spațiile amenajate, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul ecologic zonal.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlată a deșeurilor;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu sunt lucrări care să fie prevăzute a fi executate din bugetul local. Toate lucrările de sistematizare, extinderile de rețele se vor realiza de către investitorul privat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura:

- realizarea tuturor utilităților și a circulațiilor carosabile și pietonale.
- amenajarea terenului;

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

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

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

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

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

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

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

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

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)* - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**" - **Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare*)**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*)** - **REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- **Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - **Republicare**
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. 107/1996
Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății
Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

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

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

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

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

Normativ P118/99 de siguranța la foc a construcțiilor

DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă** în prezentul PUZ.

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

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

ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale **112953, 10792, 111866, 112954, 114417, 114415, 114416** :

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietăți private
- la sud: proprietate privată SC FITFOR COM SRL și drumul de acces la teren
- vest: proprietate privată SAROZ DORINA MARICĂ
- la nord: proprietăți private - SC BELFIORE SRL

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

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

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea rețelei stradale,

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnică – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Pentru zona reglementată s-a identificat 1 grupă de funcțiune:

- locuire **L2c**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

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

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

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

L2c - subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- **funcțiunea principală:**
 - locuire individuală
 - locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente
- **funcțiuni secundare:**
 - foișoare de grădină, anexe gospodărești

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pensiuni turistice cu max 20 de locuri de cazare.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- se vor efectua avize geotehnice de amplasament și verificare a proiectelor la exigența **Af - Rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ;**

Restricții:

Tăierea copacilor, executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia.

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă.

Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului.

Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel.

În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descărcate în rigole.

Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă și nu în lungul curbelor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah” și astupa repede.

Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.

Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților.

Umplerea ravenelor existente pe taluz.

Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albie amenajate.

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 1000mp pentru locuințe colective conform reglementărilor din HCL 104/2019 și modificată prin HCL 523/2019
 - parcela este construibilă dacă îndeplinește simultan următoarele condiții pentru locuințe individuale:
 - suprafața minimă a parcelei de 1000mp
 - panta terenului este de max 35% (20grade)
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **clădirile** de pe parcelele cu nr cad 114416, 114415 **se vor alinia** la 1,55m față de limita de proprietate cu calea de acces;

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
 - retragerea față de limitele laterale.
 - 3,00m pentru locuințele individuale
 - 5,00m pentru locuințele colective mici
- În cazul construirii unei locuințe individuale, distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 5,00 metri; nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 6 metri;
- la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele de siguranță prevăzute de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P – 118 (tabel 2.2.2.)

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie de minim 6,0m lățime carosabil
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 “Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului “Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare” modificată prin HCL 523/2019

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

ART. 10 – ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru locuințe individuale:

- D+P+1E - Hmax = 8m la atic
- D+P+M - Hmax = 7m la cornișă

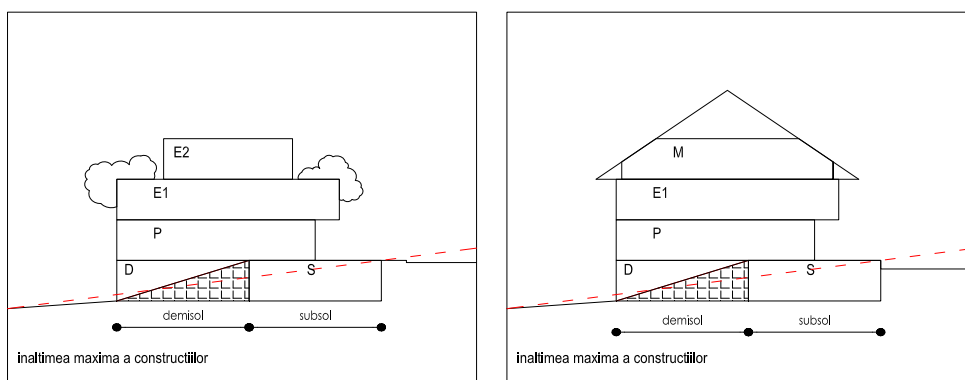
Pentru locuințe colective mici:

- D+P+1E+2E retras - Hmax = 9m la atic (vezi planșa U6.1)

- la clădirile amplasate pe terenuri cu panta mai mare de 15%, regimul de înălțime se considera fata de verticala locului*

- in functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate cu nivele retrase.

***VERTICALA LOCULUI** = DIRECȚIE DETERMINATĂ DE POZIȚIA FIRULUI CU PLUMB AFLAT ÎN STARE DE ECHILIBRU ÎNTR-UN PUNCT DAT



ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

* se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

• pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;

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

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri realizate din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. Maxim 35% pentru clădiri cu 3 nivele

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

- C.U.T. Maxim 0,80 - pentru locuințe individuale
1,00 - pentru locuințe colective mici

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 111866 Baia Mare

Nr. cerere 20902
Ziua 09
Luna 04
Anul 2019



Cod verificare
100068735522

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:23418
Nr. cadastral vechi:10811

Adresa: Loc. Baia Mare, Str Viilor, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	111866	1.397	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20902 / 09/04/2019	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Act de adjudecare emis in Dos. nr. 1394/2018, din 09/04/2019 emis de SCPEJ Morari si Asociatii; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa emisa in Dos. nr. 1394/2018, din 09/04/2019 emis de SCPEJ Morari si Asociatii;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare la licitatie, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) SIMF MARIA
	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

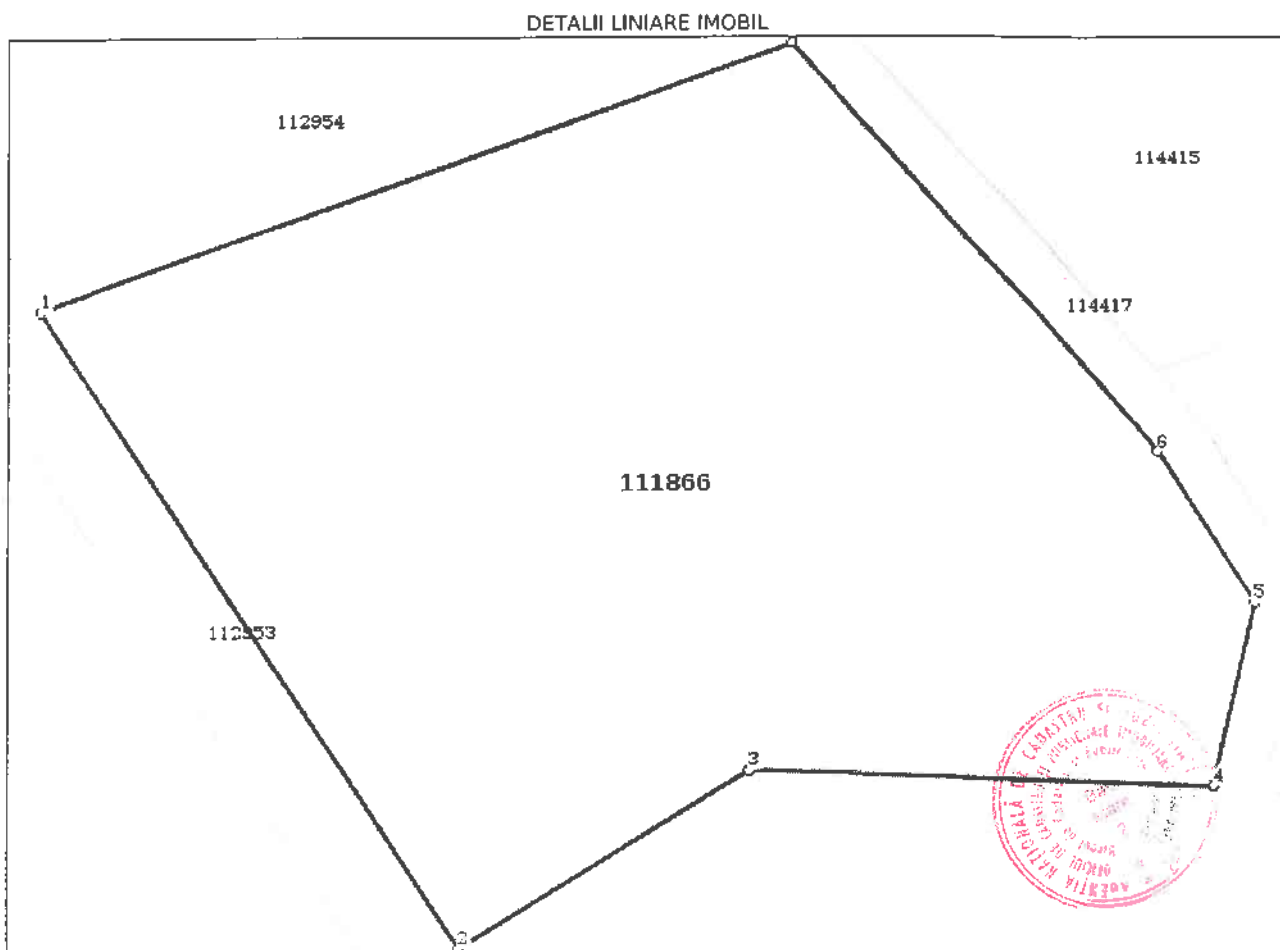


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111866	1.397	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	-	1.397	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.318
2	3	15.975
3	4	21.413
4	5	9.047
5	6	8.611
6	7	25.804

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	37.104

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 331 RON, -Chitanța internă nr.144720/09-04-2019 în suma de 331, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
09-04-2019

Asistent Registrator,
SIMONA TEODORA DUMITRAS

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 112954 Baia Mare

Nr. cerere 20903
Ziua 09
Luna 04
Anul 2019



Cod verificare
100068735691

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:23419
Nr. cadastral vechi:10812

Adresa: Loc. Baia Mare, Str Viilor, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112954	1.053	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20903 / 09/04/2019 Inscris Sub Semnatura Privata nr. Act de adjudecare emis in Dos. nr. 1394/2018, din 09/04/2019 emis de SCPEJ Morari si Asociatii; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa emisa in Dos. nr. 1394/2018, din 09/04/2019 emis de SCPEJ Morari si Asociatii;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare la licitatie, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) SIMF MARIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

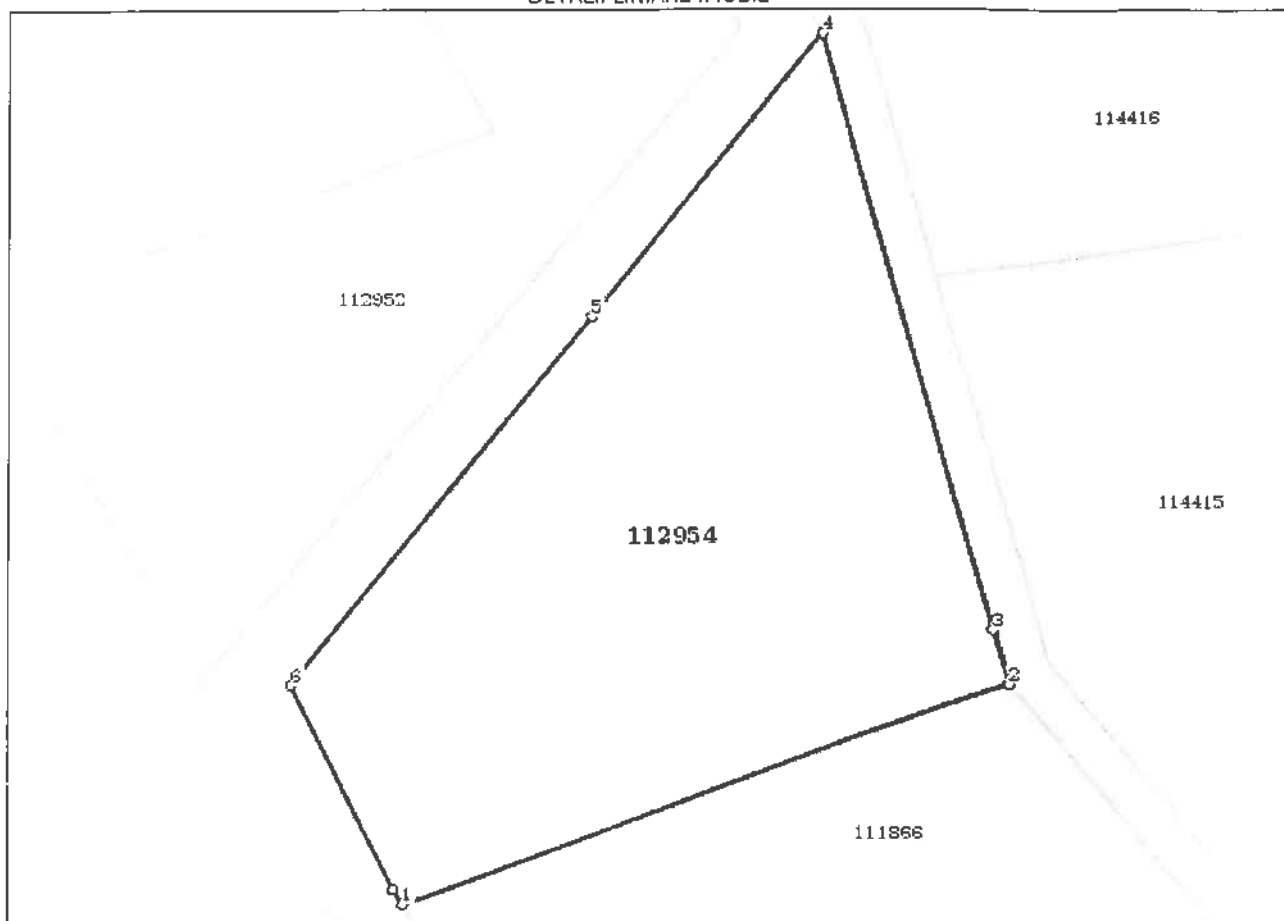
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112954	1.053	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	1.053	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.136
2	3	3.285
3	4	36.164
4	5	21.32
5	6	27.707
6	7	13.354

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	1.007

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 250 RON, -Chitanța internă nr.144721/09-04-2019 în suma de 250, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
09-04-2019

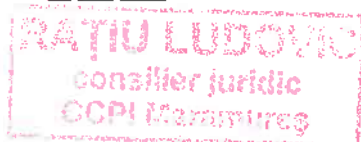
Asistent Registrator,
SIMONA TEODORA DUMITRAS

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



18.04.2019



(parafa și semnătura)
Asistent Registrator





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 111552 Baia Mare

Nr. cerere 20895
Ziua 09
Luna 04
Anul 2019



Cod verificare
100068735557

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:22956-Baia Mare

Adresa: Loc. Baia Mare, Str Viilor, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 10792-Baia Mare	653	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20895 / 09/04/2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Act de adjudecare emis in Dos. nr. 1394/2018, din 09/04/2019 emis de SCPEJ Morari si Asociatii; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa emisa in Dos. nr. 1394/2018, din 09/04/2019 emis de SCPEJ Morari si Asociatii;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare la licitatie, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) SIMF MARIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 10792-Baia Mare	653	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL*Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	653	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 155 RON, -Chitanța internă nr.144718/09-04-2019 în suma de 155, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

09-04-2019

Data eliberării,

/ /

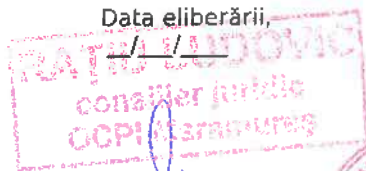
Asistent Registrator,

SIMONA TEODORA DUMITRAS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 112953 Baia Mare

Nr. cerere	40660
Ziua	12
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087217545



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:23420
Nr. cadastral vechi:10813

Adresa: Loc. Baia Mare, Str Viilor, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112953	576	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9865 / 19/03/2008		
Act Adjudecare nr. 22a/38, din 24/03/2006 emis de Corpul Executorilor Bancari ai B.C. Carpatica S.A. (in Dosarul de executare nr. 22a/2005, Act adjudecare nr. 491 din 2006 emis de Corpul Executorilor Bancari, Documentatia cadastrala avizata cu nr. 43091 din 11.12.2007 de O.C.P.I. Maramures);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare la licitatie - in rangul incheierilor nr. 8752 / 2006 si nr. 7261/2006, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 429/576 1) SC BELFIORE SRL , CIF:14656693 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 23420)</i>	A1
47923 / 09/08/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 523, din 09/08/2019 emis de NP Niculescu Tagarlas Petrina Consuela;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 147/576 1) S.C. FITFOR COM S.R.L. , CIF:15600496	A1

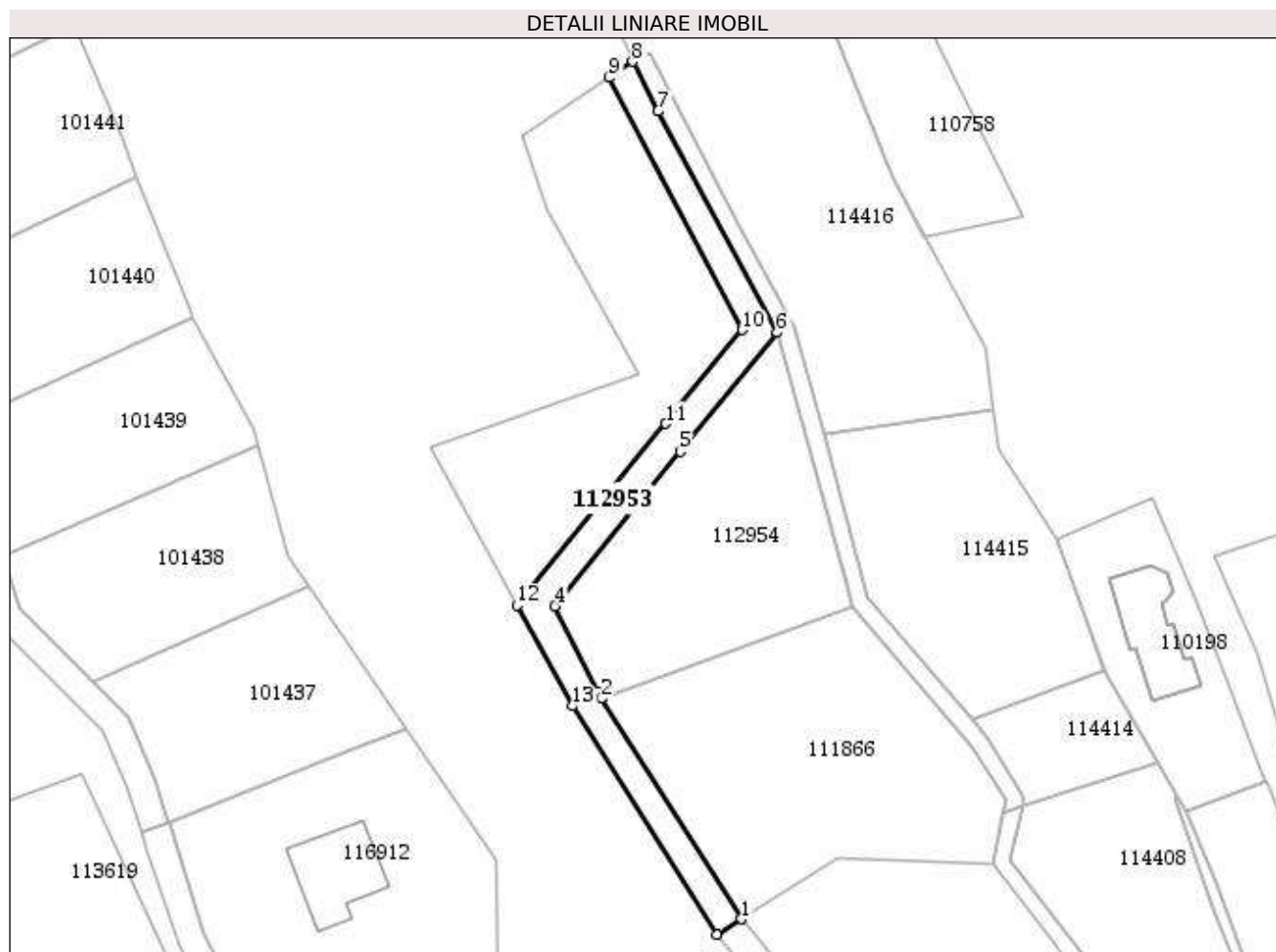
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112953	576	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	-	576	-	-	-	

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	36.313
2	3	1.007
3	4	13.354
4	5	27.707
5	6	21.32
6	7	34.917

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	7.755
8	9	3.966
9	10	39.606
10	11	16.788
11	12	32.653
12	13	15.977
13	14	37.581
14	1	3.995

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/08/2020, 11:26

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 112954 Baia Mare

Nr. cerere	40658
Ziua	12
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087217869



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:23419
Nr. cadastral vechi:10812

Adresa: Loc. Baia Mare, Str Viilor, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112954	1.053	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20903 / 09/04/2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Act de adjudecare emis în Dos. nr. 1394/2018, din 09/04/2019 emis de SCPEJ Morari si Asociatii; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa emisa în Dos. nr. 1394/2018, din 09/04/2019 emis de SCPEJ Morari si Asociatii;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare la licitatie, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1	A1
	1) SIMF MARIA	

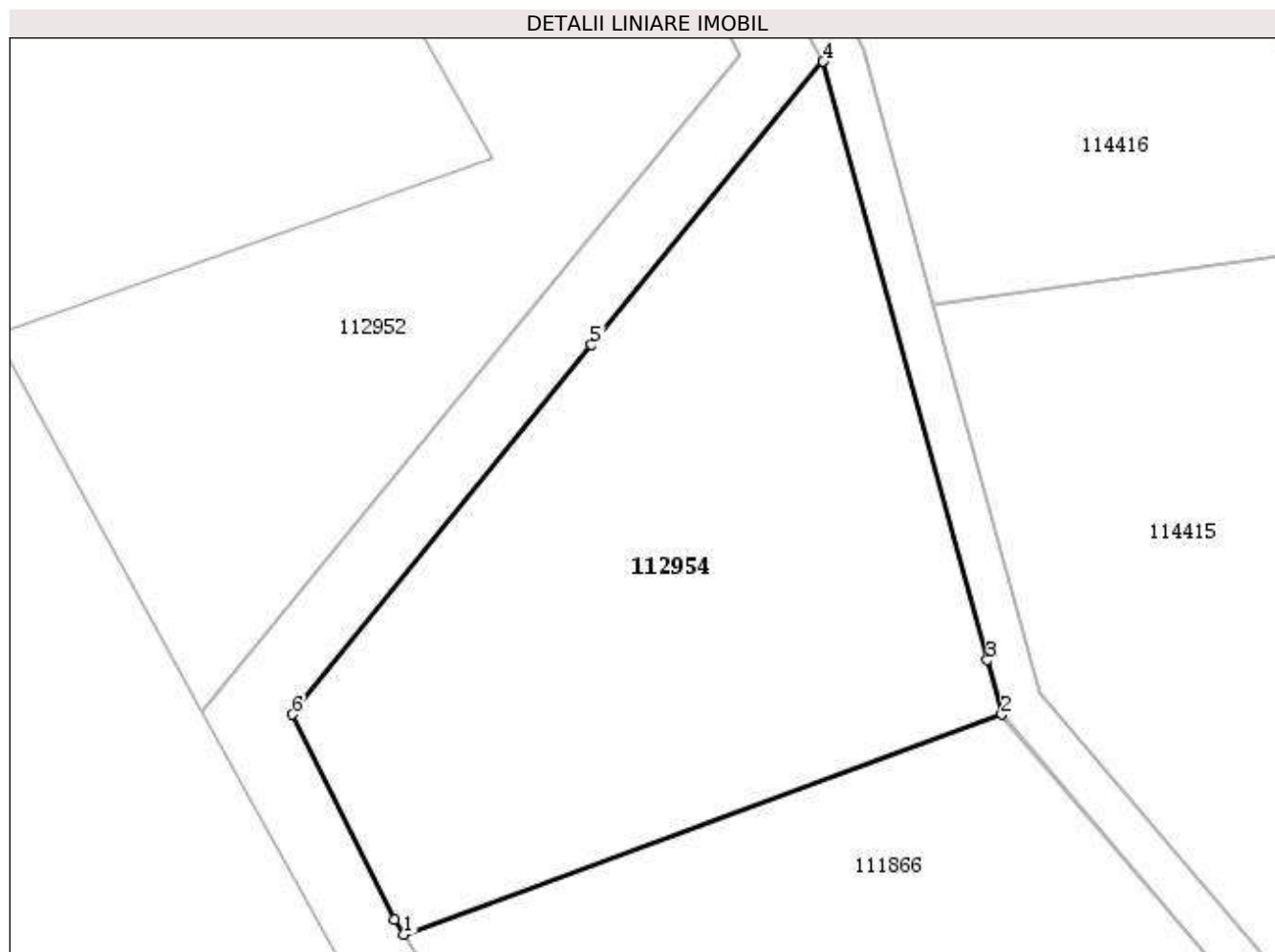
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112954	1.053	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	-	1.053	-	-	-	

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	37.136
2	3	3.285
3	4	36.164
4	5	21.32
5	6	27.707
6	7	13.354

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	1.007

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/08/2020, 11:26

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114408 Baia Mare

Nr. cerere	39298
Ziua	06
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087062099



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Str Viilor, Nr. 8, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114408	662	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12185 / 29/03/2013		
Act Notarial nr. Act de parcelare si donatie aut. nr.80, din 04/03/2011 emis de NP Niculescu Tagarlas Petrina Consuela;		
B4	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere cu piciorul si orice mijloc de transport asupra nr. cad. 106908 in favoarea nr. cad de sub A1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106909/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 8410 din 07/03/2011; pozitie transcrisa din CF 106909/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 8410 din 07/03/2011;</i>	A1
Act Notarial nr. Contract de parcelare si vanzare cumparare aut. 1554, din 28/03/2013 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert (Documentatie cadastrala nr. 9205/11-03-2013 emis de OCPI Maramures);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHERASIM LUDOVIC VASILE , si sotia 2) GHERASIM CAMELIA ALINA , bun comun	A1

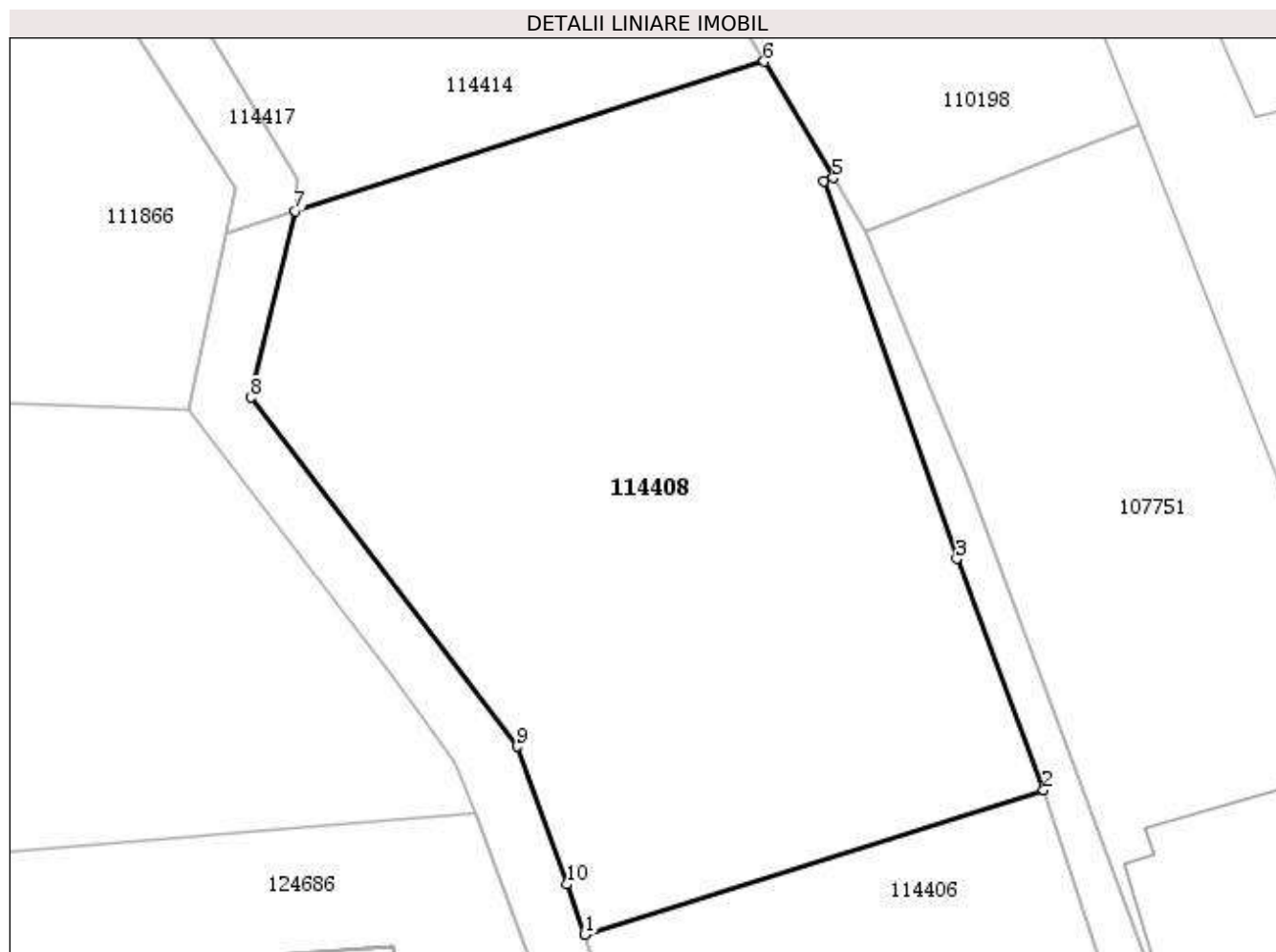
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114408	662	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	221	-	-	-	
2	vie	DA	441	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.282
2	3	9.898
3	4	16.012
4	5	0.386
5	6	5.393

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	19.7
7	8	7.678
8	9	17.586
9	10	5.858
10	1	2.125

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/08/2020, 09:19

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114415 Baia Mare

Nr. cerere	40659
Ziua	12
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087217546



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114415	1.003	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12179 / 29/03/2013		
Act Notarial nr. Contract de Parcelare si Vanzare Cumparare autentificat sub nr.1554, din 28/03/2013 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BOLCHIS RADU IONEL , si sotia 2) BOLCHIS RAMONNA , bun comun	A1
42185 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	