FOAIE DE GARDA

Denumirea obiectivului	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA**
Beneficiar	Baia Mare,
Amplasament	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures
Proiectant general	**OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.** Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Proiectant de specialitate urbanism	**LINIE PUNCT SRL** Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahta, Cluj, Tel: 0757796706
Numar proiect	**23/ 2022**
Faza de proiectare	**P.U.Z.**
Data	**aprilie 2023**

BORDEROU
A. PIESE SCRISE:

1. Cerere
2. Borderou piese scrise și piese desenate
3. Certificat de urbanism Nr. 706 din 28.06.2022
4. Extras C.F.
5. Copie C.I. beneficiar
6. Aviz Oportunitate Nr.15 din 28.07.2022
7. Aviz de mediu-Agentia de Protectie a Mediului Maramures
8. Aviz amplasament- ”Electrica SA”, Baia Mare
9. Aviz amplasament- SC Vital SA, Baia Mare
10. Aviz amplasament- E-ON Gaz Distributie SA, Baia Mare
11. Aviz Orange Romania
12. Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare Filiala Teritoriala Somes Tisa
13. Aviz Comisia Municipala de Sistematizare a Circulatiei
14. Studiu geotehnic
15. Raport de informare si consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010
16. Plan de situatie pe suport topografic receptionat de OCPI
17. Memoriu tehnic PUZ
18. RLU
19. Dovada achitarii taxei RUR

B. PIESE DESENATE:

U-01	Încadrarea in teritoriu	sc. 1: 2000
U-02	Situația existentă	sc. 1: 500
U-03	Plan reglementari urbanistice	sc. 1:500
U-04	Retele edilitare	sc. 1:500
U-05	Circulatia juridica a terenurilor si obiectivelor de utilitate publica	sc. 1:500
U-06	Plan posibilitate mobilare	sc. 1:500

CUPRINS

I. INTRODUCERE 4
I.1. Date de recunoastere a documentatiei: 4
I.2. Obiectul lucarii PUZ 4
I.3. Surse de documentare 5
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII 6
II.1. Evolutia zonei 6
II.2. Încadrare în localitate și zonă 7
II.3. Elemente ale cadrului natural 7
II.4. Circulația 8
II.5. Ocuparea terenurilor 8
II.6. Echipare edilitară 9
II.7. Probleme de mediu 9
II.8. Opțiuni ale populației 10
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 11
III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 11
III.2. Prevederi ale P.U.G. al orasului Baia Sprie 11
III.3. Valorificarea cadrului natural 11
III.4. Modernizarea circulaţiei 11
III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanism 12
III.6. Dezvoltare echiparii edilitare 14
III.7. Protectia mediului 14
III.8. Obiective de utilitate publica 15
IV. Concluzii si masuri in continuare 15

Str. Olteniei, nr 3, ap.6, Baia- Mare, 430214, Romania
T. (+40)-755 866 797 F, E-mail oana.iuliaoana@yahoo.com
RO 40866236, J 24/1/2020
Transilvania, IBAN RO27 BTRL RONC RT05 3520 5401

MEMORIU DE PREZENTARE
ELABORARE P.U.Z.

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA**
Beneficiar	Baia Mare,
Amplasament	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures
Proiectant general	**OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.** Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Proiectant de specialitate urbanism	**LINIE PUNCT SRL** Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahta, Cluj, Tel: 0757796706
Numar proiect	**23/ 2022**
Faza de proiectare	**P.U.Z.**
Data	**aprilie 2023**

I.2. Obiectul lucrarii- PUZ

I.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea „ **ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA** ”.

Terenul studiat se situează intr-o mai mare parte în intravilanul mun. Baia Mare si partial in extravilan, fiind amplasat in zona de nord a orasului.

Suprafata totala de teren reglementata este de 2 927.16 mp. Suprafata totala de teren pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este indentificata prin **C.F. 131766, nr. cad. 131766** in suprafata de **2 463.00 mp,** prin **C.F. 131767, nr. cad. 131767 in suprafata de 67.00**

mp si drum existent cu nr.topo 4118/9/9 in suprafata de aprox. **720.42 mp.** din suprafata totala de 5 228 mp conform C.F.nr. 115974. Conform **C.F. 131766**, categoria de folosinta a terenului este: vie si faneata si apartine lui [redacted]. Conform **C.F. 131767**, categoria de folosinta a terenului este: vie si apartine lui [redacted] Conform **C.F. 115974** terenul cu nr.topo 4118/9/9 apartine Statului Roman, iar constructia cu nr.topo 4118/9/9- C1 apartine lui [redacted] au intrat in posesia titlului de proprietate nr. 20540 in data de 2.03.2023 asupra lotului 1 si 2 de teren, care la momentul obtinerii Avizului de Oportunitate nr. 15 din data de 28.07.2022 era Statului Roman. Drumul de acces a ramas in proprietatea Statului Roman.

Suprafata totala de teren in proprietate privata, apartinand lui [redacted] este de 2 530 mp.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale P+M, P+1, terenul aflandu-se in 2 UTR-uri A1b si L1b.

I.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale care ajuta la modernizarea si dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, in concordanta cu prevederile PUG.

Amplasamentul este situat intr-o zona de dezvoltare rezidentiala motiv pentru care este oportuna si binevenita realizarea unei locuinte individuale, care va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar şi economico-social în zona.

Functiunea dorita – nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind la asigurarea unei zone rezidentiale de calitate.

I.3. Surse de documentare

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 706/28.06.2022 si a avizului de Oportunitate nr. 15/28.07.2022 emise de Primaria Baia Mare.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcții, cu modificarile ulterioare
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- P.U.G. Oras Baia Mare
- R.L.U. Baia Mare
- Regulamentul General de Urbanism
- Studiu topografic avizat OCPI

- Studiu geotehnic verificat Af

I.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Nu este cazul.

I.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Nu este cazul.

I.3.3. Date statistice

Nu este cazul.

I.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

Nu este cazul.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

II.1.1. Date privind evolutia zonei

Zona a inceput sa se dezvolte urbanistic prin realizarea de locuinte unifamiliale.

II.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Prin proiect se doreste dezvoltarea zonei rezidentiale existente, prin crearea de locuinte individuale. Potentialul zonei este determinat de pozitia ei favorabila fata de posibilitatea racordarilor la retelele tehnico-edilitare, cadrul natural ambiental si nu in ultimul rand zona curata, aerata si nepoluata, caracteristici care ar trebui mentinute.

Terenul in suprafata totala de 2 927.16 mp care face parte din zona studiata pentru care s-a intocmit prezenta documentatie, este identificat prin CF, dupa cum urmeaza:

TEREN in suprafata de - 2 463.00 mp: C.F. 131766, nr. cad. 131766.

- **67.00 mp: C.F. 131767, nr. cad. 131767**

si - **397.16 mp: drum existent** nr.topo 4118/9/9

II.1.3. Potential de dezvoltare

Funcțiunea predominantă este cea de locuire, fiind identificate în apropiere locuințe individuale cu regim de înălțime S+P, S+P+1.

Nord: Statul Roman, nr. top. 4118/9/9.

Est : proprietate privata - pe construcţie, Statul Roman – pe teren, Statul Roman, nr. top. 4118/9/9.

Sud : proprietate privata nr. Cad. 122023, Doina nr. cad. 117858.

Vest: proprietate privata top. 4119/2, 4123/26.

II.2. Încadrare în localitate şi zonă

II.2.1. Pozitia fata de intravilanul localitatii

Suprafata reglementata prin PUZ se situează intr-o mai mare parte în intravilanul mun. Baia Mare si partial in extravilan, in zona de nord a orasului.

Imobilul (teren) este amplasat in doua UTR-uri L1b- **U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;** respectiv **A1b**– **U.T.R. A1b- - subzona viilor, pasunilor si livezilor**.

Conform **C.F. 131766**, categoria de folosinta a terenului este: vie si faneata si apartine lui Conform **C.F. 131767**, categoria de folosinta a terenului este: vie si apartine lui Conform **C.F. 115974** terenul cu nr.topo 4118/9/9 apartine Statului Roman, iar constructia cu nr.topo 4118/9/9- C1 apartine lui

Vecinii au intrat in posesia titlului de proprietate nr. 20540 in data de 2.03.2023 asupra lotului 1 si 2 de teren, care la momentul obtinerii Avizului de Oportunitate nr. 15 din data de 28.07.2022 era Statului Roman. Drumul de acces a ramas in proprietatea Statului Roman.

II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Terenul este usor accesibil din drumul cu nr.topo 4118/9/9, care apartine Statului Roman.

In apropierea imediata se gasesc utilitatile edilitare.

Imobile de interes public pe zona analizata sunt urmatoarele, la sud de amplasament la strada Giuseppe Garibaldi- **Liceul Ucecom Spiru Haret**.

II.3. Elemente ale cadrului natural

II.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modeul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul investigat se situează în zonă cu adancimi maxime de îngheţ ce nu depasesc -0.90 m conform STAS, recomandandu-se o adancime de fundare mai mare de -1.10 m iar potenţialul seismic al amplasamentului se caracterizează printr-o valoare de vîrf a acceleraţiei terenului ag = 0,15, iar perioada de control a spectrului de răspuns este Tc = 0,7 secunde. Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A4 se incadreaza in 1.RISC GEOTEHNIC REDUS.

Cadrul natural nu prezinta elemente majore de reper.

Terenul este inclinat de la nord la sud.

II.4. Circulatia

II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene- dupa caz.

In momentul de fata, circulatia auto si pietonala se desfasoara pe drumul cu nr.topo 4118/9/9 apartinand Statului Roman. Accesul carosabil va fi asigurat prin drumul propus in prelungirea drumului cu nr.topo 4118/9/9, in suprafata de **397.16** mp.

Drumul propus cat si drumul reglementat cu nr.topo 4118/9/9 vor avea un profil transversal de **4.00 m** cu supralargire de depasire si posibilitate de intoarcere**.** Drumul de acces va deservi 5 parcele de teren cu locuinte individuale.

Parcajele aferente functiunii de locuire vor fi dispuse in interiorul parcelelor.

II.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizarea a traseelor existete si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

În prezent, parcela este accesibila din drumul cu nr.topo 4118/9/9, cu o latime de aprox. 3.00 metri, fara trotuare pentru circulația pietonală. Traficul în această zonă este unul scăzut datorită densității scăzute a construcțiilor. Drumul se propune spre reglementare cu un profil de 4.00 metri cu supralargiri de depasire si posibilitate de intoarcere.

II.5. Ocuparea terenurilor

II.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Actualmente, zona este una de tip rezidentiala cu locuinte amplasate izolat pe parcela.

II.5.2. Relationari intre functiuni

In momentul de fata pe parcelele din vecinatati avem doar functiunea de locuire realizata prin constructii. Nu exista incompatibilitati functionale in zona studiata in urma propunerii prezentului PUZ.

II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Constructiile de pe parcelele vecine ocupa aproximativ 20-30% din parcela.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Procentul de ocupare este unul redus, astfel spatiul verde ocupand un procent ridicat.

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Nu este cazul.

II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiul verde existent este amenajat si intretinut.

II.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

II.5.8. Principalele disfunctionalitati

Nu este cazul.

II.6. Echipare edilitară

II.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale- dupa caz)

În prezent toate rețelele edilitare sunt pe strada Cuartului si pe strada cu nr topo. 4118/9/9. Alimentarea cu gaze naturale, canalizare se va face prin extinderea reţelelelor existente. În prezent nu există utilități prezente pe parcele. Toate extinderile si racordurile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

- Energie electrică: alimentarea cu energie electrică se va face din reţeaua existentă pe strada cu nr topo. 4118/9/9;
- Apa: alimentarea cu apă se va face din reţeaua existentă pe strada cu nr topo. 4118/9/9;
- Gaze naturale: alimentarea cu gaze naturale se va face din reţeaua existenta pe strada Cuartului.
- Telecomunicaţii: conectarea la reteaua telefonie se va face din reţeaua existentă pe cu nr topo. 4118/9/9.
- Depozitarea şi evacuarea deşeurilor: toate deşeurile vor fi colectate în pubele ecologice pe categorii de colectare selectiva, depozitate pe platforma special amenajata, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.
- Canalizare: se va face din reţeaua existenta pe strada Cuartului.

II.6.2. Principale disfunctionalitati

Nu este cazul.

II.7. Probleme de mediu

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Funcțiunea propusă este aceea de locuinta unifamiliala. Nu se vor desfăşura activităţi care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea şi scurgerea apelor pluviale, precum şi pentru gospodărirea deşeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente in vecinatate insa traficul este unul scazut.

II.7.1. Relatia cadru natural- cadru construit;

Construcţiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o ocupare optimizată a terenului de construcții, cu o suprafață de spații verzi ce va respecta cerința minimă de 60 % din suprafața parcelei. Terenul este unul in panta, urmând ca propunerile de amenajări respectiv cele de construcții să se adapteze după aceasta.

II.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice;

Nu este cazul.

II.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul calilor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona;

Nu este cazul.

II.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie;

Nu este cazul.

II.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turisitc- dupa caz.

Nu este cazul.

II.8. Opțiuni ale populației

Se prezinta optiunile populatiei, punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune si punctul de vedere al elaboratotului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate in cadrul PUZ.

Conf. Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare art. 7 responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului revine autorităților administratiei publice responsabile cu aprobarea planurilor.

Conf. art. 59 din Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, informarea publicului este activitatea prin care autoritățile administrative fac publice:

- obiectivele dezvoltării economice-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității
- conținutul strategiilor de dezvoltare teritorială și a documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării
- rezultatele consultării publicului
- deciziile adoptate
- modul de implementare a deciziilor

Primaria orasului Baia Sprie, prin structura de specialitate, informează publicul prin cel puțin urmatoarele activități :

- publicarea pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și transmise observații la sediul primăriei, în termen de maxim 7 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere, și durata estimată pentru fiecare etapă de consultare

- identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ-ului
- pune la dispoziția publicului, prin consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materialele explicative scrise și desenate
- afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate
- informarea publicului cu privire la rezultatele informării și consultării, pe pagina de internet proprie, precum și anunț la sediul propriu, cu observațiile și sugestiile publicului și a răspunsului acestora, în termen de 7 zile calendaristice de la încheierea perioadei de consultarea publicului
- informează în scris proprietarii proprietăților direct implicate cu privire la observațiile primite și raspunsul argumentat la acestea.

Obligatiile beneficiarului studiului vor fi de afisare în vederea informării populației prin panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Legii nr. 350/2001 (în cel putin 3 locuri vizibile) pe amplasament, afișarea în presa locală a anunțului de inițiere a elaborării P.U.Z., participarea la dezbateri publice în cadrul ședințelor daca este cazul.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Economic, prin P.U.Z.-ul propus se faciliteaza dezvoltarea economica a regiunii prin dezvoltarea unei zone de locuire de calitate, in municipiul Baia Mare.

Terenul studiat este proprietate privata in suprafata de 2530 mp, constructiile ce se vor realiza vor avea functiunea de locuinte unifamiliale. Suprafata de 397.16 mp a drumului cu nr. Topo. 4118/9/9 se afla in proprietatea Statului Roman si se propune largirea acestuia.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusa consultarii populatiei in cadrul procedurilor de informare a populatiei ce vor fi organizate de Primaria Baia Mare, Directia Urbanism si prin anunturi publicate in presa locala.

III.2. Prevederi ale P.U.G. al orasului Baia Mare

Prin prevederile P.U.G. ale orasului Baia Mare, imobilul (teren) este amplasat in doua UTR-uri L1b- **U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;** respectiv **A1b**– **U.T.R. A1b- - subzona viilor, pasunilor si livezilor**. Terenurile fiind in proprietatea beneficiarilor

Conform P.U.G. – se admite un P.O.T. de max. 20 % și un C.U.T. de 0.3.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, se vor folosi materiale locale, plantand vegetatie si pastrand caracterul zonei. Se interzic folosirea unor materiale de culoare stridenta sau stralucitoare, care sa perturbe silueta asezarii.

Amenajările si circulațiile vor urma, pe cât posibil, panta naturală a terenului. Amenajarea terenului va respecta cerintele conform regulamentului aferent U.T.R.

III.4. Modernizarea circulației

III.4.1. Organizarea circulaţiei şi a transportului în comun

In momentul de fata, circulatia auto si pietonala se desfasoara pe drumul cu nr.topo 4118/9/9 apartinand Statului Roman. Accesul carosabil va fi asigurat prin drumul propus (parcela 3) in prelungirea drumului cu nr.topo 4118/9/9, in suprafata de 397.16 mp.

Drumul propus cat si drumul reglementat cu nr.topo 4118/9/9 vor avea un profil transversal de **4.00 m,** prevazut cu supralargiri de depasire si posibilitate de intoarcere**.**

Se prevad parcaje proprii, astfel incat sa se asigure stationarea autovehicolelor doar in incinta parcelei.

Se prevad circulatii pietonale in incinta.

Regimul maxim de inaltime va fi de maxim 2 niveluri supraterane: P+M, P+1.

In incinta se vor amenaja spatii verzi, gradini.

Parcajele, platformele si aleile din interiorul parcelelor vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice, permeabile.

Nu este cazul sa se amenajeze circulatie pentru transportul in comun.

III.4.2. Organizarea circulaţiei feroviare - după caz

Nu este cazul.

III.4.3. Organizarea circulaţiei navale - după caz

Nu este cazul.

III.4.4. Organizarea circulaţiei aeriene - după caz

Nu este cazul.

III.4.5. Organizarea circulaţiei pietonale

Accesul la parcela se va realiza astfel:

- profil de 7.00 m : 5.00 carosabil si trotuar de 1.00 m pe fiecare parte. Se prevad trotuare si accese pietonale amenajate, precum si alei pietonale de incinta.

III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanism

Unitatea Teritoriala propusă: U.T.R. L1b*- subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti - avand inaltimea maxima P+ mansarda, P+1;

Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului:

POT max= 20%, CUT max= 0,30 ;

Sunt admise locuinte unifamiliale, cu respectarea unor retrageri la aliniament de min 4.00 m, laterale de H/2, min. 3.00 m si posterioare H/2, min. 5.00 m.

Regimul de inaltime maximă a clădirilor este de P+M, P+1. Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si, respectiv, zonele construibile sunt conform:

- regimului de inaltime propus;
- profilelor transversale ale arterelor de circulatie;

BILANT TERITORIAL:

Suprafata teren reglementat = 2 927.16 **mp**
Suprafata teren care a generat PUZ **=** 2 530.00 **mp**

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :
-**CF. NR. 131766 , NR. TOPO CAD. 131766**,
S_{teren} = 2.463.00 mp,
UTR partial A1b, partial L1b
categorie de folosinta: vie,faneata

-**CF. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767**,
S_{teren}= 67.00 mp,
UTR L1b
categorie de folosinta: vie

- DRUM EXISTENT NR. TOPO. 4118/9/9
S_{teren}= 397.16 mp

SITUATIA PROPUSA:
- TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU DRUM
Steren**: 133.47 mp**

- TEREN UTR L1b:
Steren:1467.74 mp
Suprafata teren care va trece din UTR A1b in UTR L1b:
1 221.82 mp
POT max= 20%
CUT max= 0.3 mp.ADC/mp teren
Sspatiu verde= 60%
Regim de inaltime: P+M, P+1
H max cornisa= 4.00 m, H max total/atic= 10.00 m

- TEREN UTR A1b:
Steren**: 928.79 mp**

	BILANT TERITORIAL	Suprafata mp	Procent %
	TEREN UTR L1b:	1 467.74	100.00
	Suprafata construibila maxima	293.55	20.00
	Spatii verzi	880.64	60.00
	Circulatii auto si pietonale	293.55	20.00

Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;

III.6. Dezvoltare echiparii edilitare

Studiul de echipare a zonei cu utilităţi va cuprinde posibilitatea branşării funcţiunii propuse la reţelele stradale în funcţie de necesităţi şi conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcţie de avizele primite şi de strategia de extindere a gestionarilor de reţele se va adopta soluţia optimă.

Toate extinderile si racordurile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

III.6.1. Alimentarea cu apă

- Clădirile vor fi alimentate cu apă din reţeaua publică, prin extinderea retelei din str. cu nr.topo 4118/9/9.

III.6.2. Canalizarea

- Clădirile vor fi racordate la reţeaua publică, prin extinderea retelei din str. Cuartului.

III.6.3. Alimentarea cu energie electrică

- Clădirile vor fi alimentate cu apă din reţeaua publică, prin extinderea retelei din str. cu nr.topo 4118/9/9.

III.6.4. Telecomunicaţii

- Amplasamentul va fi conectat la reţelele de telecomunicaţii existente în zonă.

III.6.5. Alimentarea cu caldura

-Centrala termica

III.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

– Clădirile vor fi conectate la reţeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate. Se va realiza extindere de retea din str. Cuartului.

III.6.7. Gospodărire comunală

– Depozitarea deseurilor menajere se va face in containere amplasate pe platforme special amenajate (punct gospodaresc) in locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.

III.7. Protectia mediului

Modernizarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul rural dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare-solutie locala, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona.

III.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

- Functiunile propuse nu sunt nepoluante.

III.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

- Functiunile propuse nu se desfasoara in zone cu riscuri naturale.

III.7.3. Epurarea şi preepurarea apelor uzate

- Functiunile propuse produc ape uzate menajere ce vor fi evacuate in reteaua de canalizare.

III.7.4. Depozitarea controlată a deşeurilor

– Depozitarea deseurilor menajere se va face in containere amplasate pe platforme special amenajate (punct gospodaresc) in locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate. Periodic, deşeurile vor fi preluate şi transportate la groapa de gunoi de către o firma autorizată.

III.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

– Pe parcelele reglementate prin PUZ se propune revitalizarea spatiilor verzi prin amenajarea acestora prin gazon si a unor gradini de zarzavaturi.

III.7.6. Organizarea sistemelor de spaţii verzi

– Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 40 % din suprafata zonei.

III.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

– Nu este cazul.

III.7.8. Refacere peisagistică şi reabilitare urbană

– Nu este cazul.

III.7.9. Valorificarea potenţialului turistic şi balnear - dup caz

– Nu este cazul.

III.7.10. Eliminarea disfunctionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore.

– Nu este cazul.

III.8. Obiective de utilitate publica

III.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică. Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ;

Conform planse PUZ.

III.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcţii) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare);

Conform planse PUZ.

III.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor între detinători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin haşuri);

-Terenul care a generat P.U.Z.-ul ramane in proprietate privata. Drumul existent nr.topo 4118/9/9 propus spre reglementare ramane in proprietatea Statului Roman.

IV. Concluzii si masuri in continuare

IV.1. Inscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementeaza zona studiata aflata in UTR L1b. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a intocmit in concordanta cu continutul cadru al

documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului. In stabilirea categoriilor de interventie, a reglementarilor si restrictiilor impuse s-a tinut cont de incadrarea in Planul Urbanistic General aprobat al localitatii, de circulatia si de tipul de proprietate al terenurilor si optiunea proprietarului acestora.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza regulamentul aferent Plan Urbanistic General aprobat al localitatii. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu regulamentul de urbanism aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de urbanism.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul loturilor studiate. Baza legala: Legislatia valabila la data prezenta Planul Urbanistic General al orasului Baia Mare, documentatii urbanistice realizate pentru zone invecinate si Certificatul de Urbanism nr. 706/28.06.2022.

Întocmit,

arh. urb.Oana Iulia-OANA

C.U.I. 42070621 J24/1/2020 OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L. Baia Mare-România

Proiectant de specialitate urbanism,

arh. urb.Corina MOLDOVAN

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Corina Ileana A. MOLDOVAN arhitect-urbanist D20E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2023.05.30 16:03:56 +03'00'

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor urbanistice si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Baia Mare (aferent P.U.G. Baia Mare)

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUSA

Zona L1b- Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construireavand inaltimea maxima P+ M, P+1;

Denumirea obiectivului	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA**
Beneficiar	Baia Mare,
Amplasament	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures
Proiectant general	**OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.** Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Proiectant de specialitate urbanism	**LINIE PUNCT SRL** Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahta, Cluj, Tel: 0757796706
Numar proiect	**23/ 2022**
Faza de proiectare	**P.U.Z.**
Data	**aprilie 2023**

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE 3
I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 3
I.2. Baza legală a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism 3
I.3. Domeniul de aplicare 4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 4
II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit. 4
II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public. 4
II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii 4
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 5
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitata 5
II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii 5
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri. 5
III. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ 5
III.1. Unitati si subunitati funcționale 6
III.2. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati funcționale 6
SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI 6
SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 7
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI 9

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea UTR-ului studiat, respectiv:

UTR L1b- Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1; pentru „**ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA**”.

Terenul studiat se situează intr-o mai mare parte în intravilanul mun. Baia Mare si partial in extravilan, fiind amplasat in zona de nord a orasului.

Suprafata totala de teren reglementata este de 2 927.16 mp. Suprafata totala de teren pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este indentificata prin **C.F. 131766, nr. cad. 131766** in suprafata de **2 463.00 mp,** prin **C.F. 131767, nr. cad. 131767 in suprafata de 67.00 mp si drum existent** cu nr.topo 4118/9/9 in suprafata de aprox. **397.16 mp.** din suprafata totala de 5 228 mp conform C.F.nr. 115974. Conform **C.F. 131766**, categoria de folosinta a terenului este: vie si faneata si apartine lui [redacted] Conform **C.F. 131767**, categoria de folosinta a terenului este: vie si apartine lui [redacted] Conform **C.F. 115974** terenul cu nr.topo 4118/9/9 apartine Statului Roman, iar constructia cu nr.topo 4118/9/9- C1 apartine lui [redacted]

Vecinii [redacted] au intrat in posesia titlului de proprietate nr. 20540 in data de 2.03.2023 asupra lotului 1 si 2 de teren, care la momentul obtinerii Avizului de Oportunitate nr. 15 din data de 28.07.2022 era Statului Roman. Drumul de acces a ramas in proprietatea Statului Roman.

Suprafata totala de teren in proprietate privata, apartinand lui [redacted] este de 2 530 mp.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale, cu regin de inaltime P+M, P+1, terenul aflandu-se in 2 UTR-uri A1b si L1b.

I.2. Baza legală a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 706/28.06.2022 si a avizului de Oportunitate nr.15/28.07.2022 emise de Primaria Baia Mare.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcții, cu modificarile ulterioare
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de

aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- P.U.G. Oras Baia Mare
- R.L.U. Baia Mare
- Regulamentul General de Urbanism

I.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenul cuprins în limita studiată de PUZ.

Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al orasului Baia Mare, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta conditiile impuse de pantele si planeitatea terenului si prevederile din studiul geotehnic intocmit pe amplasament.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.

Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitatea teritoriala de referinţă cuprinsă în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situaţiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public.

Se vor respecta alinierile stabilite prin PUZ şi figurate pe planşa de reglementări.

Condiţiile de amplasare a clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritoriala de referinţă cuprinsa în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

Se vor respecta conditiile de protectie PSI şi alte norme tehnice specifice functiunilor.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

Numărul şi caracteristicile acceselor se vor conforma specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţii Teritoriale de Referinţă cuprinsa în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitata

Obiectivele ce se vor realiza vor fi racordate obligatoriu la rețelele de utilități publice din zonă.

Salubritatea se va asigura prin colectarea deșeurilor menajere.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificaţiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţii Teritoriale de Referinţă cuprinsa în prezentul Regulament.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Se vor respecta specificaţiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţii Teritoriale de Referinţă cuprinsa în prezentul Regulament.

Porţile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

III.1. Unitati si subunitati functionale

Caracterul existent: Conf. PUG teritoriul studiat este incadrat in **U.T.R. L1b Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;** si **UTR A1b - subzona viilor, pasunilor si livezilor.**

Caracterul propus: Caracterul functional propus prin aceasta documentatie respecta prevederile PUG cu privire la utilizarile admise. Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune

extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale, terenul aflandu-se in 2 UTR-uri A1b si L1b, ajutand la modernizarea si dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, in concordanta cu prevederile PUG.

Amplasamentul este situat intr-o zona de dezvoltare rezidentiala motiv pentru care este oportuna si binevenita realizarea de locuinte, care vor avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar şi economico-social în zona.

III.2.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati funcționale

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. L1b- Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

- **L1 - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiţii bune de construibilitate, avand inaltimea maxima P+1**
- **L 1b - Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;**

SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P+1.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

L 1b - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P + mansarda, P+1, cu urmatoarele conditionari:

1.- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
4. - lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0** m.
5. - raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
6. - inaltimea maxima recomandata este P + mansarda, P+1;
7.- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%;**
8. - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

L1 + L 1b - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200** mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;

- SE ADMITE UTILIZAREA TERENULUI PENTRU PRODUCTIE, AGRICOLA
- se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim 2**5.0** metri .

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 + L 1b - se interzic urmatoarele utilizari:
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200** mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 - parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim **500** mp. si un front la strada de minim **12.0** m;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **3.0** m..

L 1b - parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
- parcela are suprafata minima de **1000** mp. si un front la strada de minim **12.0** m.;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0** m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
L1 + L 1b - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0** metri.

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

L1 +L 1b - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L1 + L 1b - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri;

L 1b - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **6.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
L1 + L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime;
- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;
- se vor crea drumuri "de camp" prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR
L1 + L 1b - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
Se vor asigura locurile necesare parcajelor, functie de destinatia si capacitatea constructiilor in conditiile art.33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism", P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati" respectiv Anexa nr 1 la HCL 391/2017.
L1b – a. 1 loc de parcare/garare pentru o suprafaţă utilă maximă de 40mp;
b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru o suprafaţă utilă maximă de 80mp;
c. 2 locuri de parcare/garare pentru o suprafaţă utilă mai mare de 80mp;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
L1 - inaltime maxima admisibila la cornise - **7.0** metri (P+1).
L 1b - inaltime maxima admisibila la cornise - **4.0** metri (P, P + M).
L1b – inaltimea maxima totala/ la atic – 10.0 m (P+1)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
L1 + L 1b - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1 + L 1b - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
L 1b - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
L1 + L 1b - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;
L 1b - in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;
L1b- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate in procent de minim 60%.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI
L1 + L 1b - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** m. si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
L1 - POT maxim = **45 %**
L 1b - POT maxim = **20%**

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L1 - CUT maxim pentru inaltimi P = 0.4 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru inaltimi P+1= 0.8 mp.ADC/mp.teren

L 1b - CUT maxim pentru inaltimi P = 0.2mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru inaltimi P+M, P+1 = 0.3 mp.ADC/mp.teren

Întocmit,

arh. urb.Oana Iulia-OANA

C.U.I. 42070621 J24/1/2020 OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L. Baia Mare-România

Proiectant de specialitate urbanism,

arh. urb.Corina MOLDOVAN

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Corina Ileana A. MOLDOVAN arhitect-urbanist D20E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2023.05.30 16:02:07 +03'00'

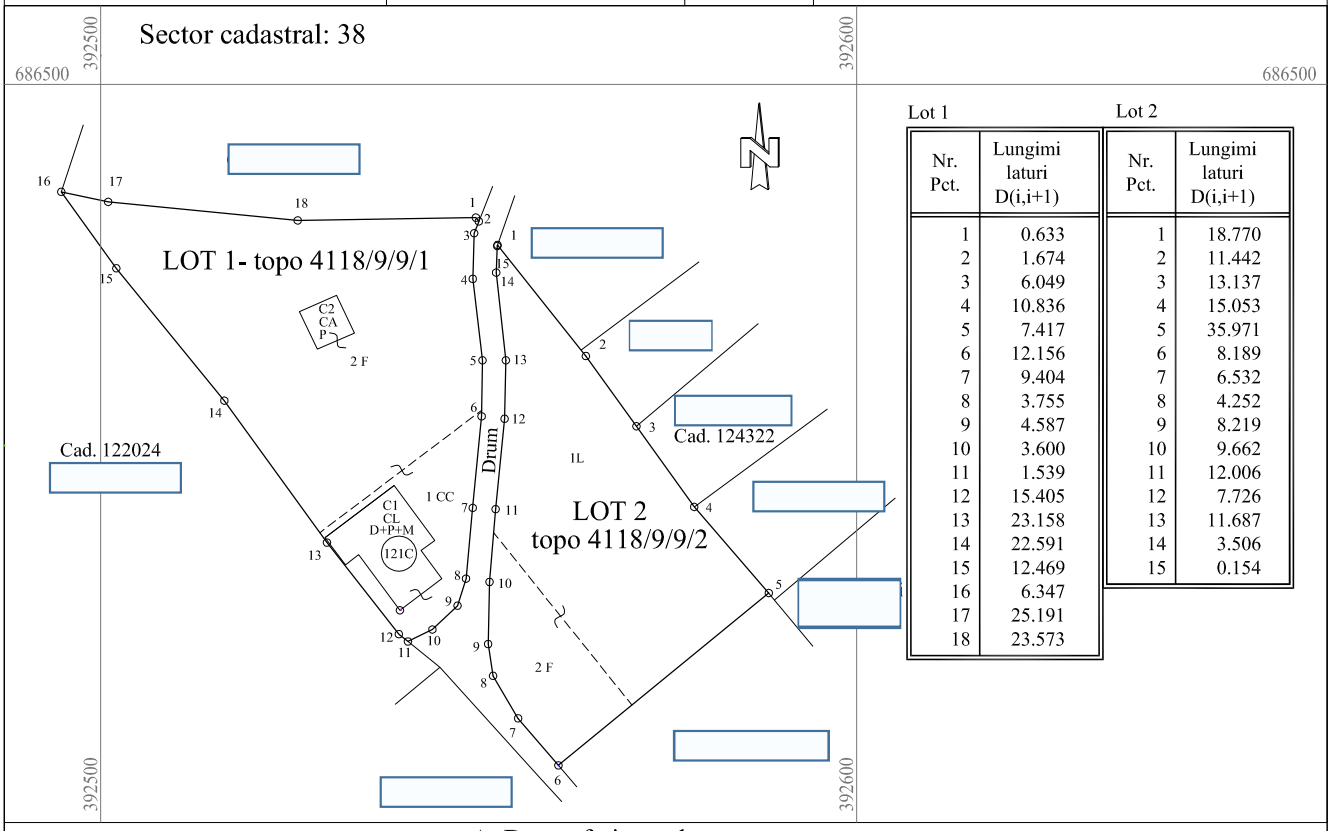
Str. Olteniei, nr 3, ap.6, Baia- Mare, 430214, Romania
T. (+40)-755 866 797 F, E-mail oana.iuliaoana@yahoo.com
RO 40866236, J 24/1/2020
Transilvania, IBAN RO27 BTRL RONC RT05 3520 5401

OANA birou individual de arhitectura

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1000

Nr. topo.:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:	
4118/9/9/1, 4118/9/9/2	3008 mp	Mun. Baia Mare-Intravilan, str. Valea Rosie, nr.121 C	
Cartea Funciara nr.:	115974	U.A.T.:	BAIA MARE



Lot 1

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	0.633
2	1.674
3	6.049
4	10.836
5	7.417
6	12.156
7	9.404
8	3.755
9	4.587
10	3.600
11	1.539
12	15.405
13	23.158
14	22.591
15	12.469
16	6.347
17	25.191
18	23.573

Lot 2

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	18.770
2	11.442
3	13.137
4	15.053
5	35.971
6	8.189
7	6.532
8	4.252
9	8.219
10	9.662
11	12.006
12	7.726
13	11.687
14	3.506
15	0.154

A. Date referitoare la teren

Nr. Lot	Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
Lot 1	1	CC	341	Teren neimprejmuit la Nord. Împrejmuit cu gard de plasă la Est. Împrejmuit partial cu gard de plasă la Vest. Mărginit la Est de drum.
	2	F	1388	
		Total Lot 1:	1729	

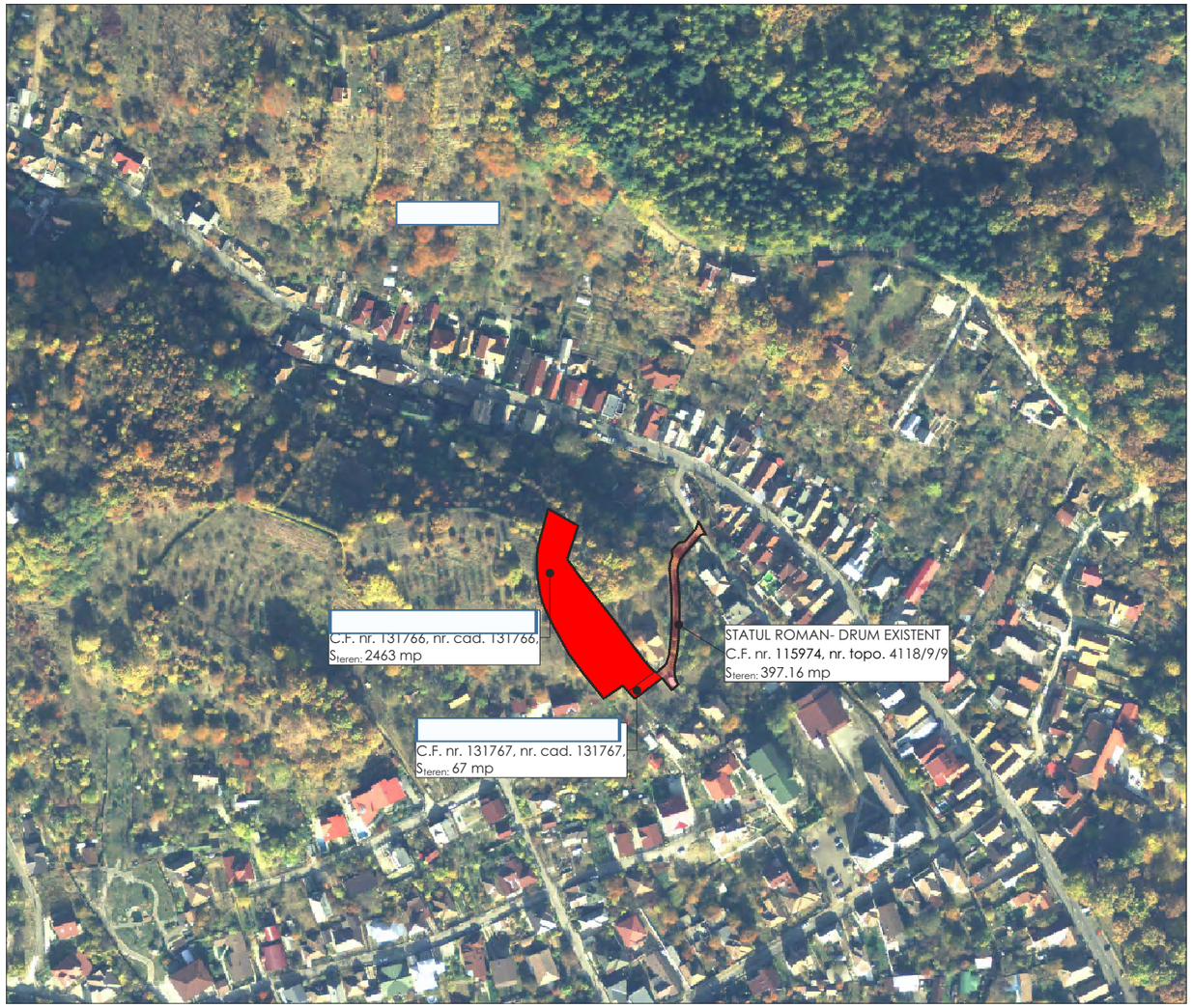
Nr. Lot	Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
Lot 2	1	L	1000	Teren împrejmuit cu gard de plasă la Est. Neîmprejmuit în rest. Mărginit la Vest de drum.
	2	F	279	
		Total Lot 2:	1279	
		TOTAL	3008	

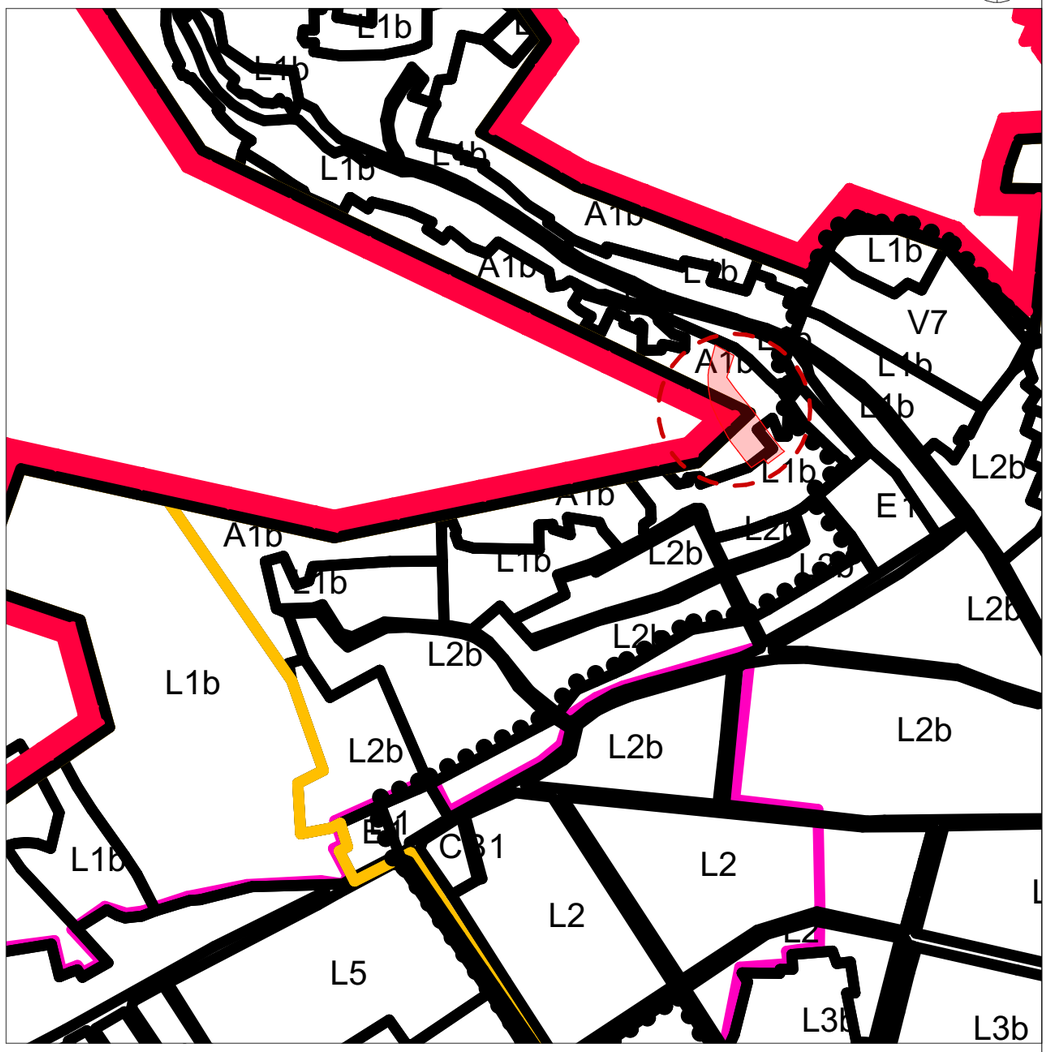
B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	125	Casa de locuit,D+P+M:edificata in anul 1963, suprafata construita desfasurata = 256 mp. Extinsa in 2010.
C2	CA	29	Constructie anexa, P: edificata in anul 1963, suprafata construita desfasurata = 29 mp.
Total:		154	

Suprafata totala masurata a imobilului = 3008 mp. Suprafata din act = 3008 mp.

Executant: PODUT CIPRIAN	Comisia locala de fond funciar Baia Mare
CONFIRM EXECUTAREA MASURATORILOR LA TEREN, CORECTITUDINEA INTOCMIRII DOCUMENTATIEI CADASTRALE SI CORESPONDENTA ACESTEIA CU REALITATEA DIN TEREN	
Semnatura si stampila	
Data: 11.2018	Data:





PLAN DE INCADRARE IN ZONA

•••••••••••••••• ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

-**CF. NR. 131766 , NR. TOPO CAD. 131766**,
S_{teren} **= 2.463.00 mp**,
UTR partial A1b, partial L1b
categorie de folosinta: vie,faneata

-**CF. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767**,
S_{teren}= 67.00 mp,
UTR L1b
categorie de folosinta: vie

- C.F. nr. 115974, DRUM EXISTENT NR. TOPO. 4118/9/9
S_{teren}= 397.16 mp

PLAN DE INCADRARE IN PUG BAIA MARE

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Corina Ileana A.
MOLDOVAN
arhitect-urbanist
D ZO E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

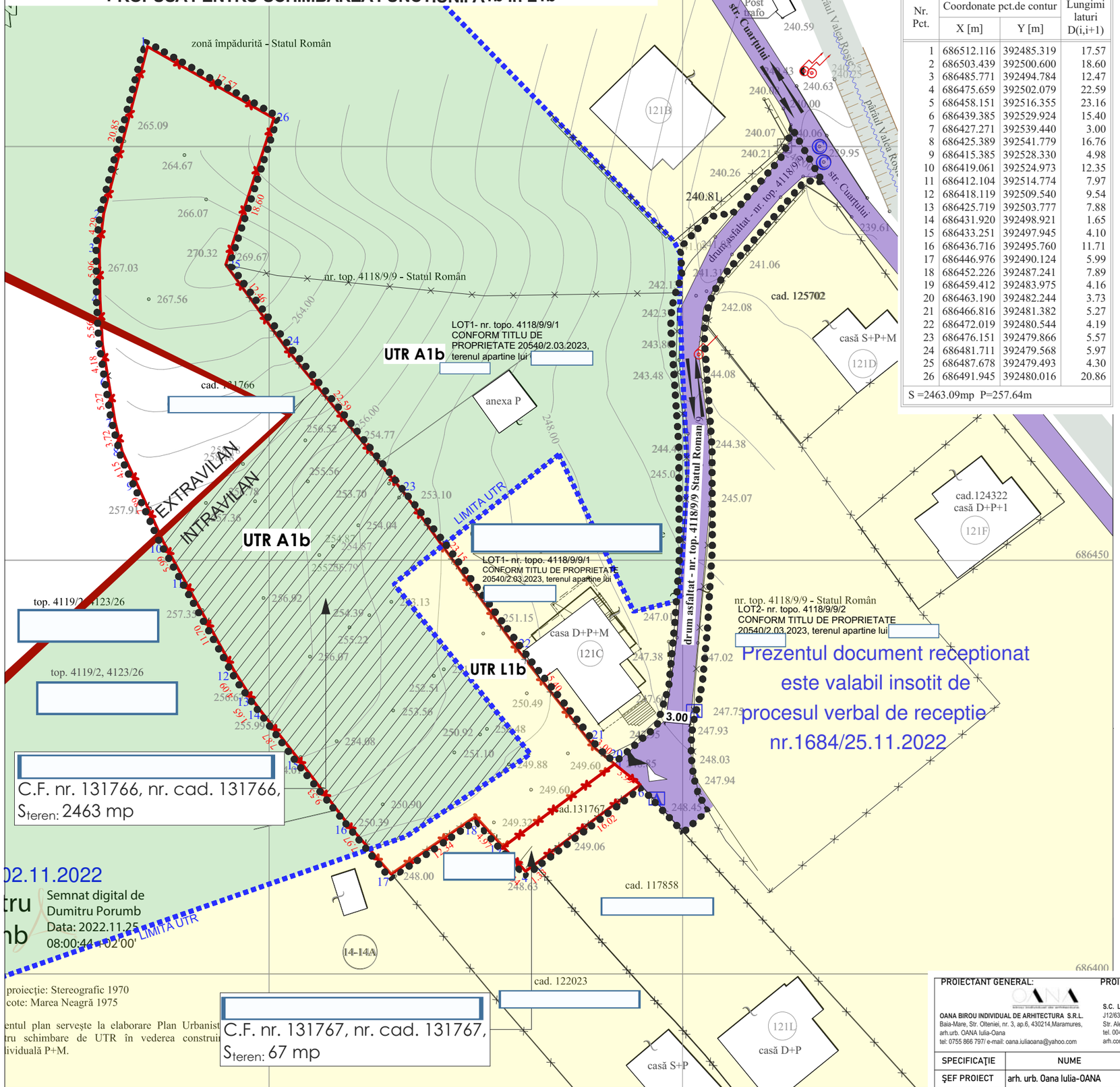
Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2023.05.30 16:01:41 +03'00'

C.U.I. 42070621
J24/1/2020
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Baia Mare-România

PROIECTANT GENERAL: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214,Maramures, arh.urb. OANA Iulia-Oana tel: 0755 866 797/ e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com	PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM S.C. LINIE PUNCT S.R.L. J12/6324/2017 - 38454594 Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj tel. 004.0757.796.706 arh.corina.moldovan@gmail.com LINIE PUNCT	BENEFICIAR:	
		AMPLASAMENT: mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures	PROIECT NR. 23/2022
SPECIFICAŢIE / NUME / SEMNĂTURĂ	SCARA 1:3000, 1:5000	DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA	FAZA: PUZ
ŞEF PROIECT: arh. urb. Oana Iulia-OANA			
PROIECTAT: arh.urb. Corina MOLDOVAN	DATA 5/29/2023		
DESENAT: arh. Bogdan Lapca		TITUL PLANSA : INCADRAREA IN TERITORIU	PLANSA NR. U.01

Acest document este proprietatea firmei OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL şi nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parţial, fără autorizarea expresă şi scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila proiectanţilor în original sau a semnăturii electronice.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE PENTRU SUPRAFATADE TEREN
PROPUSA PENTRU SCHIMBAREA FUNCTIUNII A1b in L1b



Semnat digital de
Dumitru Porumb
Data: 2022.11.25
08:00:44 +02'00'

02.11.2022

proiecție: Stereografic 1970
cote: Marea Neagră 1975

entul plan servește la elaborare Plan Urbanist
tru schimbare de UTR în vederea construir
lividuală P+M.

Imobil studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	686512.116	392485.319	17.57
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86
S =2463.09mp P=257.64m			

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limite parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati
- Suprafata teren care va trece in UTR L1b: 1 221.82 mp

DRUMURI

- Drumuri existente

ZONIFICARE

U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL

U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

U.T.R. A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

U.T.R. A1b- subzona viilor, pasunilor si livezilor

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

-CF. NR. 131766 , NR. TOPO CAD. 131766,
S_{teren} = 2.463.00 mp,
UTR partial A1b, partial L1b
categorie de folosinta: vie,faneata

-CF. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767,
S_{teren}= 67.00 mp,
UTR L1b
categorie de folosinta: vie

- C.F. nr. 115974, DRUM EXISTENT NR. TOPO. 4118/9/9
S_{teren}= 397.16 mp

Prezentul document receptionat
este valabil insotit de
procesul verbal de receptie
nr.1684/25.11.2022

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Corina Ileana A. MOLDOVAN
arhitect-urbanist
D20E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Digitally signed
by MOLDOVAN
CORINA-ILEANA
Date:
2023.05.30
16:02:21 +03'00'

C.U.I. 42070621
J24/1/2020
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Baia Mare-România

PROIECTANT GENERAL:
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.
Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214,Maramures,
arh.urb. OANA Iulia-Oana
tel: 0755 866 797/ e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com

PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM
S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
J12/6324/2017 - 38454594
Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj
tel. 004.0757.796.706
arh.corina.moldovan@gmail.com
LINIE PUNCT

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	
ŞEF PROIECT	arh. urb. Oana Iulia-OANA		SCARA 1:500
PROIECTAT	arh.urb. Corina MOLDOVAN		DATA 5/29/2023
DESENAT	arh. Bogdan Lapca		

Acest document este proprietatea firmei OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL şi nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parţial, fără autorizarea expresă şi scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila proiectanţilor în original sau a semnăturii electronice.

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT: mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures

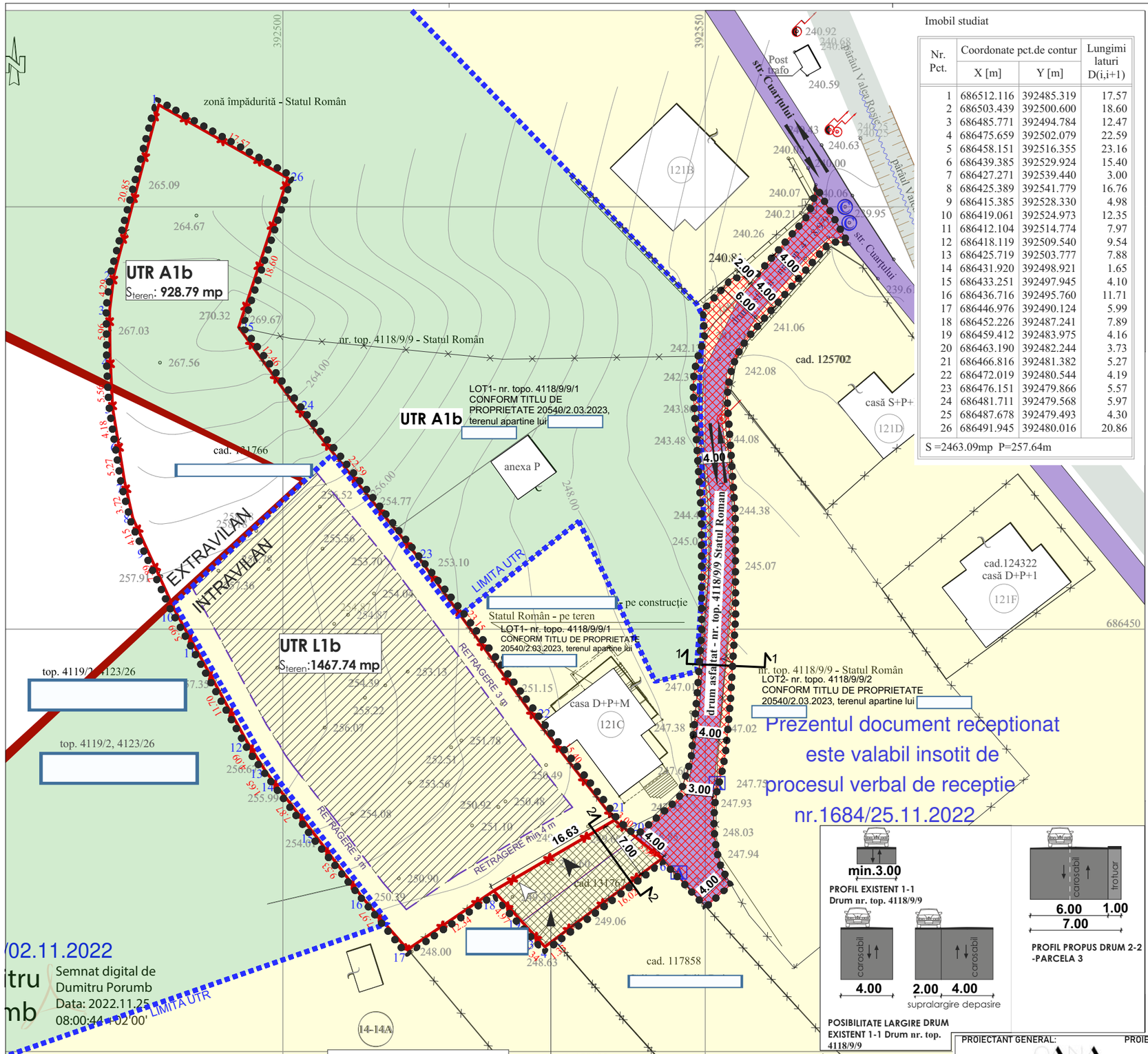
PROIECT NR. 23/2022

DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

FAZA: PUZ

TITUL PLANSA : SITUATIA EXISTENTA

PLANSA NR. U.02



Imobil studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	686512.116	392485.319	17.57
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86

S =2463.09mp P=257.64m

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.1684/25.11.2022

/02.11.2022
itru
mb
Semnat digital de Dumitru Porumb
Data: 2022.11.25 08:00:44 +02'00'

e proiecţie: Stereografic 1970
e cote: Marea Neagră 1975

BILANT TERITORIAL	Suprafata mp	Procent %
TEREN UTR L1b:	1 467.74	100.00
Suprafata construibila maxima	293.55	20.00
Spatii verzi	880.64	60.00
Circulatii auto si pietonale	293.55	20.00

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limite parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati

DRUMURI

- Drumuri existente
- Posibilitate de largire drum existent - nr. top. 4118/9/9

ZONIFICARE

U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL

U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

U.T.R. A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

U.T.R. A1b- subzona viilor, pasunilor si livezilor

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

-**CF. NR. 131766 , NR. TOPO CAD. 131766**,
S_{teren} = 2.463.00 mp,
UTR partial A1b, partial L1b
categorie de folosinta: vie,faneata

-**CF. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767**,
S_{teren}= 67.00 mp,
UTR L1b
categorie de folosinta: vie

- **C.F. nr. 115974, DRUM EXISTENT NR. TOPO. 4118/9/9**
S_{teren}= 397.16 mp

SITUATIA PROPUSA:

- TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU DRUM
Steren: 133.47 mp

- TEREN UTR L1b:
Steren:1467.74 mp
Suprafata teren care va trece din UTR A1b in UTR L1b:
1 221.82 mp
POT max= 20%
CUT max= 0.3 mp.ADC/mp teren
Sspatiu verde= 60%
Regim de inaltime: P+M, P+1
H max cornisa= 4.00 m, H max total/atic= 10.00 m

- TEREN UTR A1b:
Steren: 928.79 mp

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Corina Ileana A. MOLDOVAN
arhitect-urbanist
$D_{20}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2023.05.30 16:02:51 +03'00'

C.U.I. 42070621
J24/1/2020
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Baia Mare-România

PROIECTANT GENERAL:
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.
Baia-Mare, Str. Oltenei, nr. 3, ap.6, 430214,Maramures,
arh.urb. OANA Iulia-Oana
tel: 0755 866 797/ e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com

PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM
S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
J12/6324/2017 - 38454594
Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj
tel. 004.0757.796.706
arh.corina.moldovan@gmail.com

SPECIFICAŢIE	NUME	SEMNĂTURĂ	
ŞEF PROIECT	arh. urb. Oana Iulia-OANA		SCARA 1:500, 1:652.35
PROIECTAT	arh.urb. Corina MOLDOVAN		DATA 5/29/2023
DESENAT	arh. Bogdan Lapca		

Acest document este proprietatea firmei OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL şi nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parţial, fără autorizarea expresă şi scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila proiectanţilor în original sau a semnăturii electronice.

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT: mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures

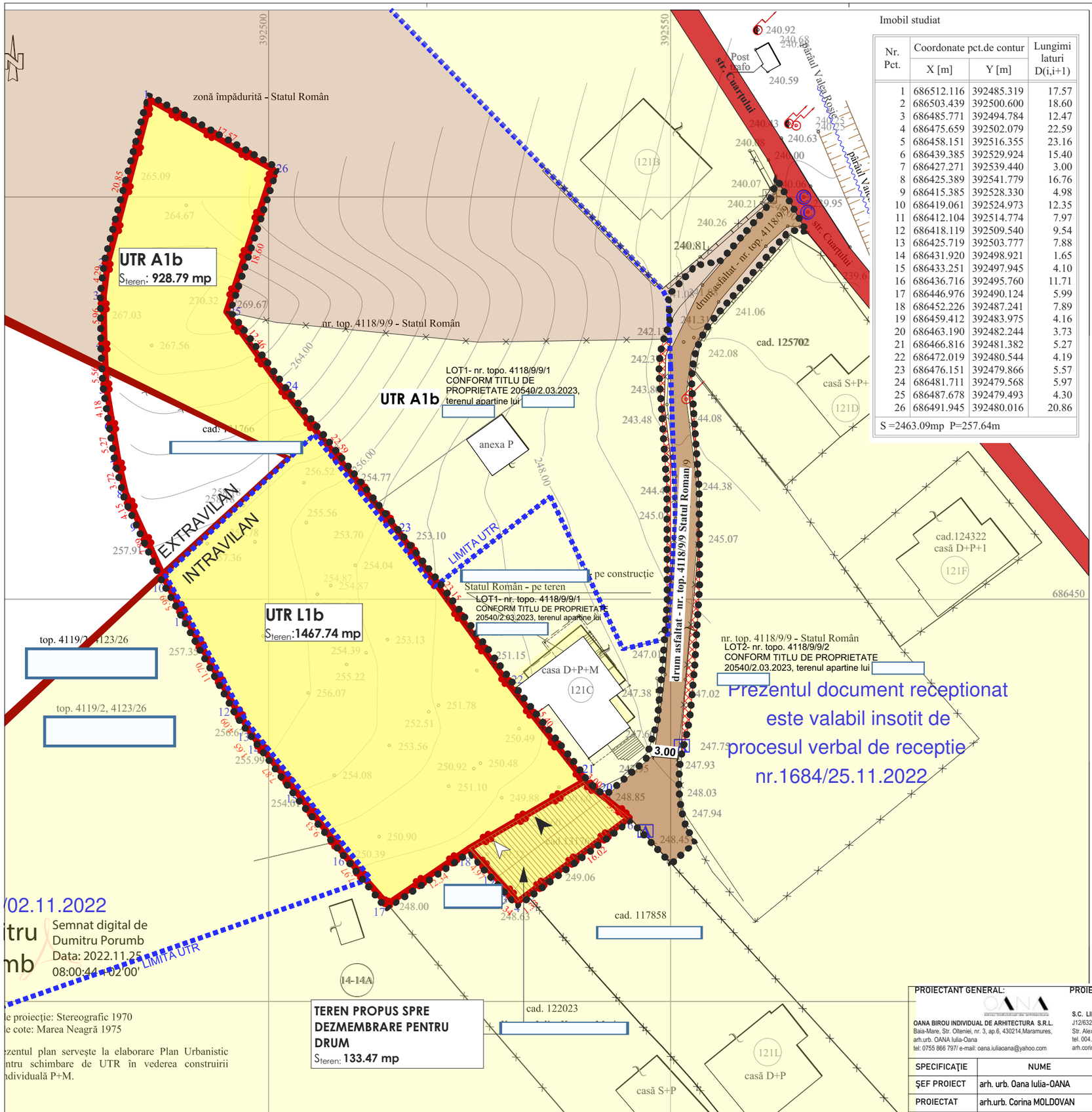
PROIECT NR. 23/2022

DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

FAZA: PUZ

TITUL PLANSA : REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

PLANSA NR. U.03



Imobil studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	686512.116	392485.319	17.57
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86

S =2463.09mp P=257.64m

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limite parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

TIPURI DE PROPRIETATE- CIRCULATIA TERENURILOR

- Domeniu public
- Domeniul privat al Statul Roman drumul existent - nr. top. 4118/9/9
- Posibilitate de largire a drumului existent - nr. top. 4118/9/9- proprietate privata vecinatati 39.16 mp
- Proprietate privata apartinand beneficiarului
- Teren propus spre dezmembrare pentru drum apartinand beneficiarului
- Proprietate privata vecinatati
- Domeniul privat al Statul Roman - nr. top. 4118/9/9

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.1684/25.11.2022

/02.11.2022
itru
mb
Semnat digital de Dumitru Porumb
Data: 2022.11.25 08:00:44 +02'00'

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2023.05.30 16:03:20 +03'00'

RUR Corina Ileana A. MOLDOVAN arhitect-urbanist D20E

C.U.I. 42070621 J24/1/2020 OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L. Baia Mare-România

e proiecție: Stereografic 1970
e cote: Marea Neagră 1975

ezentul plan servește la elaborare Plan Urbanistic ntru schimbare de UTR în vederea construirii ndividuală P+M.

PROIECTANT GENERAL:
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.
Baia-Mare, Str. Oltenieș, nr. 3, ap.6, 430214,Maramures,
arh.urb. OANA Iulia-Oana
tel: 0755 866 797/ e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com

PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM
S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
J12/6324/2017 - 38454594
Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj
tel. 004.0757.796.706
arh.corina.moldovan@gmail.com

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	
ȘEF PROIECT	arh. urb. Oana Iulia-OANA		SCARA 1:500
PROIECTAT	arh.urb. Corina MOLDOVAN		DATA 5/29/2023
DESENAT	arh. Bogdan Lapca		

Acest document este proprietatea firmei OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila proiectanților în original sau a semnăturii electronice.

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT: mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures

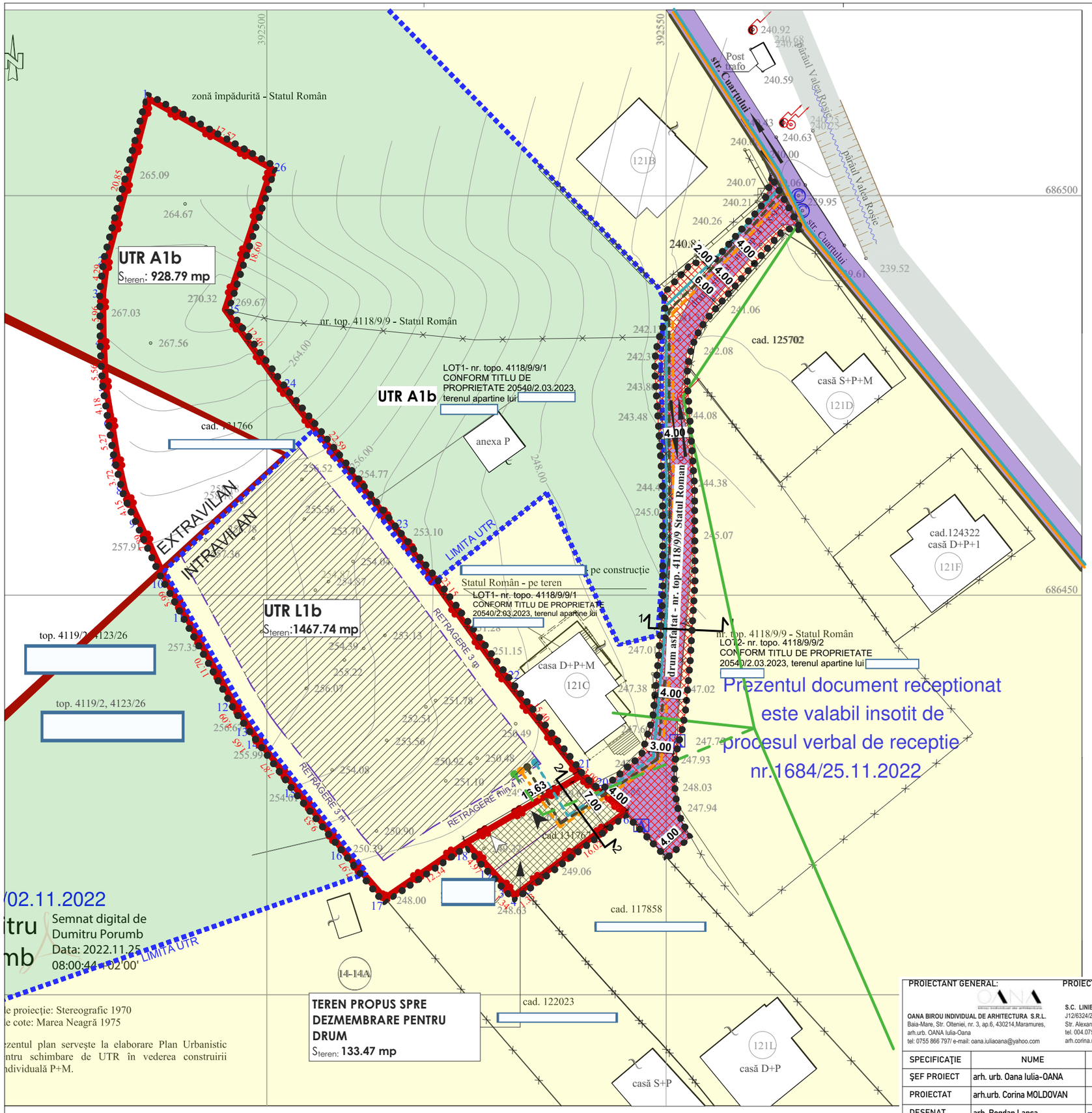
PROIECT NR. 23/2022

DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

FAZA: PUZ

TITUL PLANSA : PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PLANSA NR. U.04



Prezentul document receptionat
este valabil insotit de
procesul verbal de receptie
nr.1684/25.11.2022

/02.11.2022
itru
mb
Semnat digital de
Dumitru Porumb
Data: 2022.11.25
08:00:44 +02'00'

e proiecţie: Stereografic 1970
e cote: Marea Neagră 1975

ezentul plan serveşte la elaborare Plan Urbanistic
ntru schimbare de UTR în vederea construirii
ndividuală P+M.

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limite parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati

DRUMURI

- Drumuri existente
- Posibilitate de largire drum existent - nr. top. 4118/9/9

ZONIFICARE

U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL

U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

U.T.R. A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

U.T.R. A1b- subzona viilor, pasunilor si livezilor

RETELE EDILITARE

- Retea de apa existenta
- Retea de apa propusa
- Retea de canalizare existenta
- Retea de electricitate existenta
- Retea de electricitate propusa
- Retea de gaz existenta
- Retea de gaz propusa
- A Camin apa
- C Canal

Imobil studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686512.116	392485.319	17.57
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86
S =2463.09mp P=257.64m			

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Corina Ileana A. MOLDOVAN
arhitect-urbanist
$D_{20}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2023.05.30 16:03:05 +03'00'

C.U.I. 42070621
J24/1/2020
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Baia Mare-România

PROIECTANT GENERAL:
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.
Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214,Maramures,
arh.urb. OANA Iulia-Oana
tel: 0755 866 797/ e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com

PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM
S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
J12/6324/2017 - 38454594
Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj
tel. 004.0757.796.706
arh.corina.moldovan@gmail.com
LINIE PUNCT

SPECIFICAŢIE	NUME	SEMNĂTURĂ	
ŞEF PROIECT	arh. urb. Oana Iulia-OANA		SCARA 1:500
PROIECTAT	arh.urb. Corina MOLDOVAN		DATA 5/29/2023
DESENAT	arh. Bogdan Lapca		

Acest document este proprietatea firmei OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL şi nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parţial, fără autorizarea expresă şi scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila proiectanţilor în original sau a semnăturii electronice.

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT: mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures

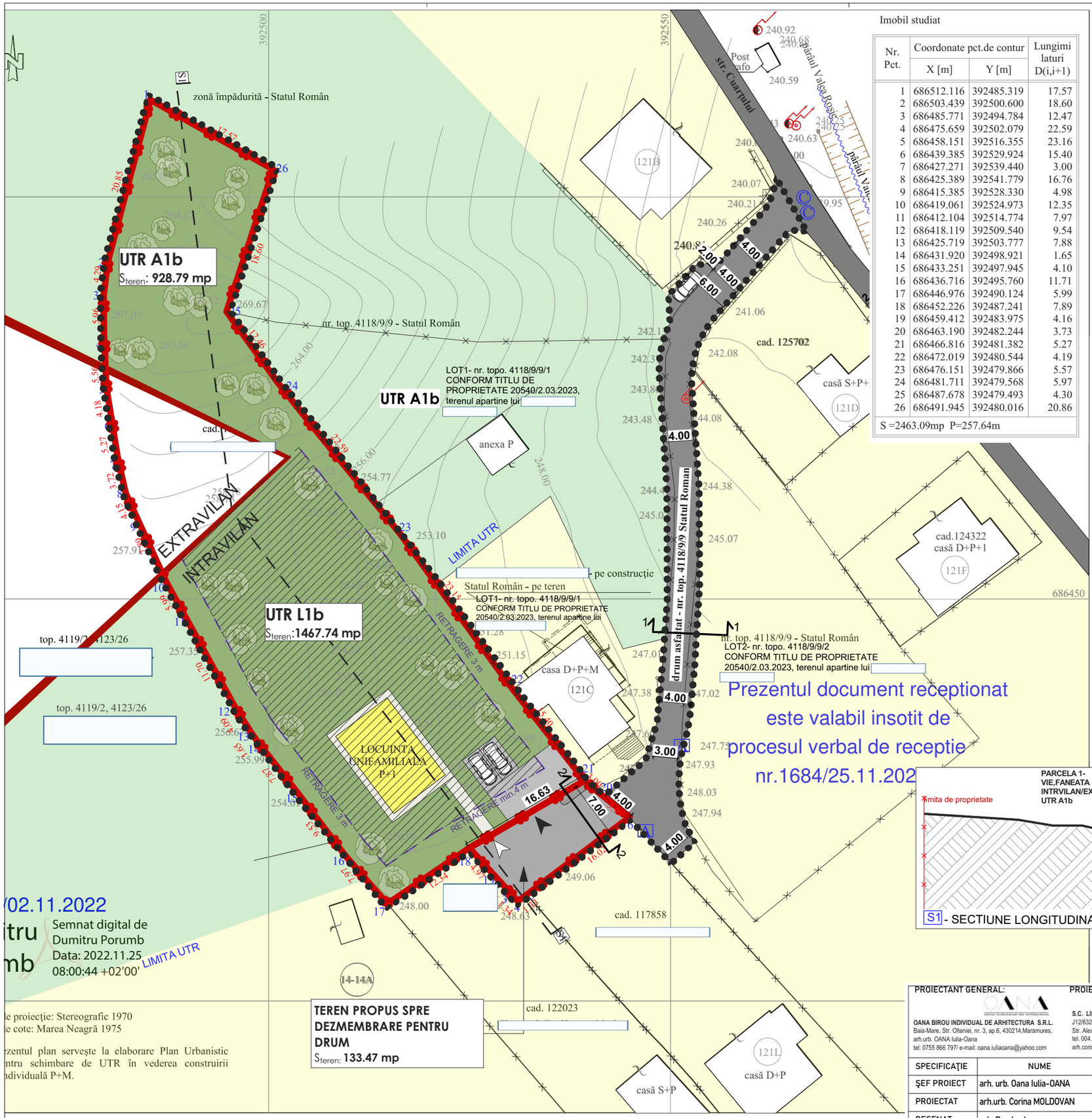
PROIECT NR. 23/2022

DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

FAZA: PUZ

TITUL PLANSA : PLAN RETELE EDILITARE

PLANSA NR. U.05



Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.1684/25.11.202

/02.11.2022
itru
mb
Semnat digital de Dumitru Porumb
Data: 2022.11.25 08:00:44 +02'00'

e proiecție: Stereografic 1970
e cote: Marea Neagră 1975

ezentul plan servește la elaborare Plan Urbanistic ntru schimbare de UTR în vederea construirii ndividuală P+M.

Imobil studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	686512.116	392485.319	17.57
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86

S =2463.09mp P=257.64m

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limite parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

ZONIFICARE

U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL

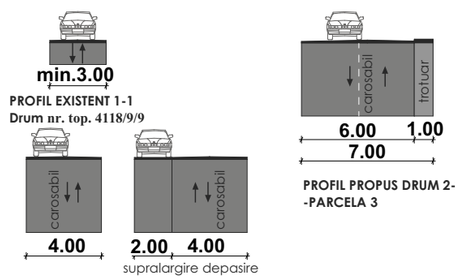
U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

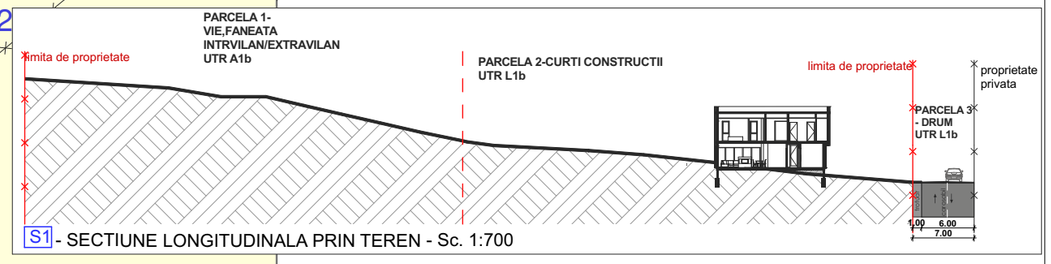
U.T.R. A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

U.T.R. A1b- subzona viilor, pasunilor si livezilor

CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati
- Locuinta propusa
- Spatii verzi
- Circulatie auto privata propusa
- Circulatie auto existenta
- Circulatie pietonala privata propuse
- Parcari auto propuse





RUR
Corina Ileana A. MOLDOVAN
arhitect-urbanist
D20E
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2023.05.30 16:03:39 +03'00'

J.U. 42070621
24/1/2020
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Baia Mare-România

PROIECTANT GENERAL:
OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.
Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214,Maramures,
arh.urb. OANA Iulia-Oana
tel: 0755 866 797/ e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com

PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM
S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
J12/6324/2017 - 38454594
Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj
tel. 004.0757.796.706
arh.corina.moldovan@gmail.com
LINIE PUNCT

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	
ŞEF PROIECT	arh. urb. Oana Iulia-OANA		SCARA 1:500, 1:700
PROIECTAT	arh.urb. Corina MOLDOVAN		DATA 5/29/2023
DESENAT	arh. Bogdan Lapca		

Acest document este proprietatea firmei OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL şi nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parţial, fără autorizarea expresă şi scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila proiectanţilor în original sau a semnăturii electronice.

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT: mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures

PROIECT NR. 23/2022

DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

FAZA: PUZ

TITUL PLANSA : PLAN MOBILARE

PLANSA NR. U.06