

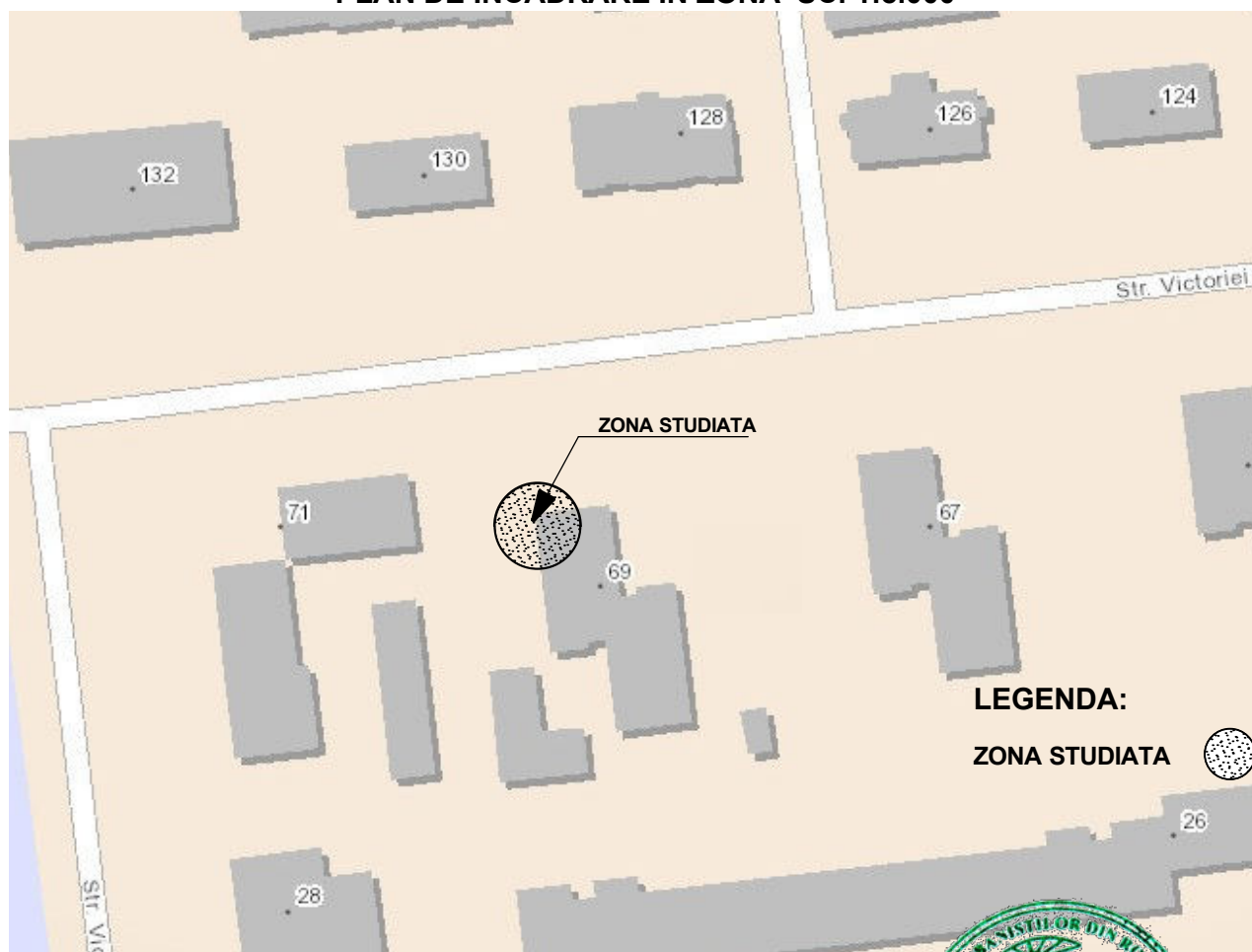
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC,
AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE
ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI
CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA**

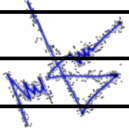
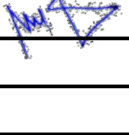


Adresa ob. : Str. Victoriei, nr. 69, ap. 2, MUN. BAIJA-MARE, jud. MARAMURES

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:8.000



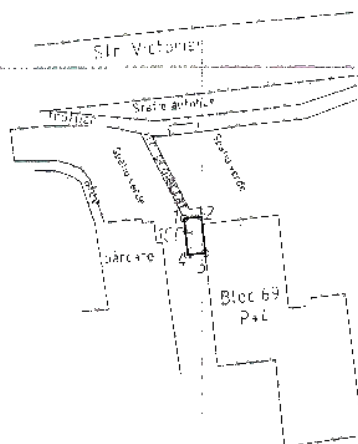
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. REPRODUCEREA LUI NU POATE FI FACUTA DECAT CU ACORDUL SI IN CONDIITIILE STABILITE DE S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. _____ DATA _____	
	PROIECTANT GENERAL: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.		BENEFICIAR: BELBE VLAD INVESTITOR: S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L. Adresa ob.: str. Victoriei, Nr. 69, ap. 2, Mun. BAIJA-MARE, jud.MARAMURES		PROIECT NR: 28/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA:	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA	FAZA: AVIZE P.U.D. D.T.A.C.
SEF PROIECT	arh. Mircea Dinculescu		1:8.000		
PROIECTAT si DESENAT	arh. Mircea Dinculescu		DATA: FEBR. 2020		
			TITLU PLANSA:		PLANSA NR: 1
			PLAN DE INCADRARE IN ZONA		

FAZA:
AVIZE
P.U.D.
D.T.A.C.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului anexa 1.35
Scara 1 : 1000

Nr.cadastral 125060	Suprafata masurata(mp.) 12	Adresa imobilului intravilan, mun.Baia Mare
Cartea funciara nr.		U.A.T. Baia Mare



d1-2=2.4m
d2-3=5m
d3-4=2.4m
d4-1=5m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)
1	CC	12
TOTAL		12

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentuni

Suprafata masurata = 12 mp.

Executant
ing. Spatar Cornelia

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

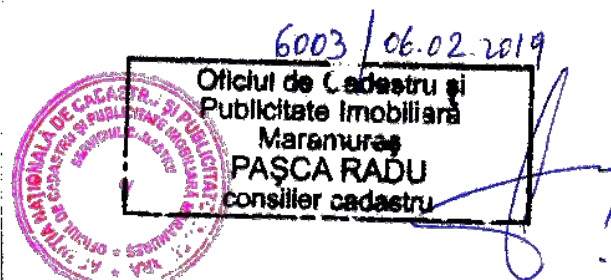
Semnatura si stampila



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

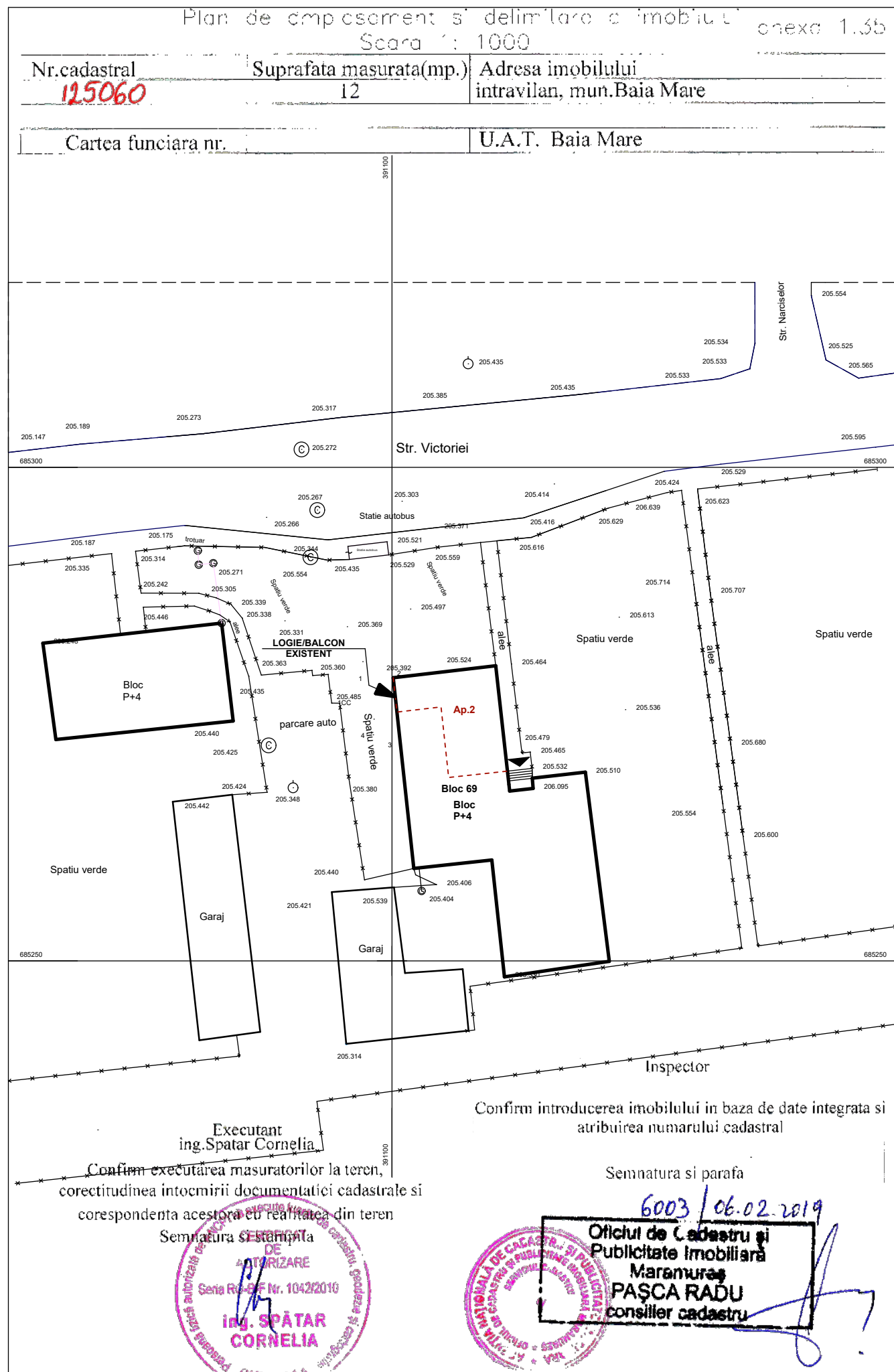
Semnatura si parafa



Data: 25.10.2018

Data:

PLANSĂ
NR:
2



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA

Adresa ob. : Str. Victoriei, nr. 69, ap. 2, MUN. BAIJA-MARE, jud. MARAMURES

PLAN DE SITUATIE EXISTENT SC. 1:500

LEGENDA:

LIMITA APARTAMENT STUDIAT

LIMITA TERENURI

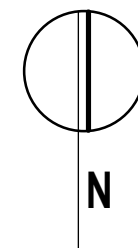
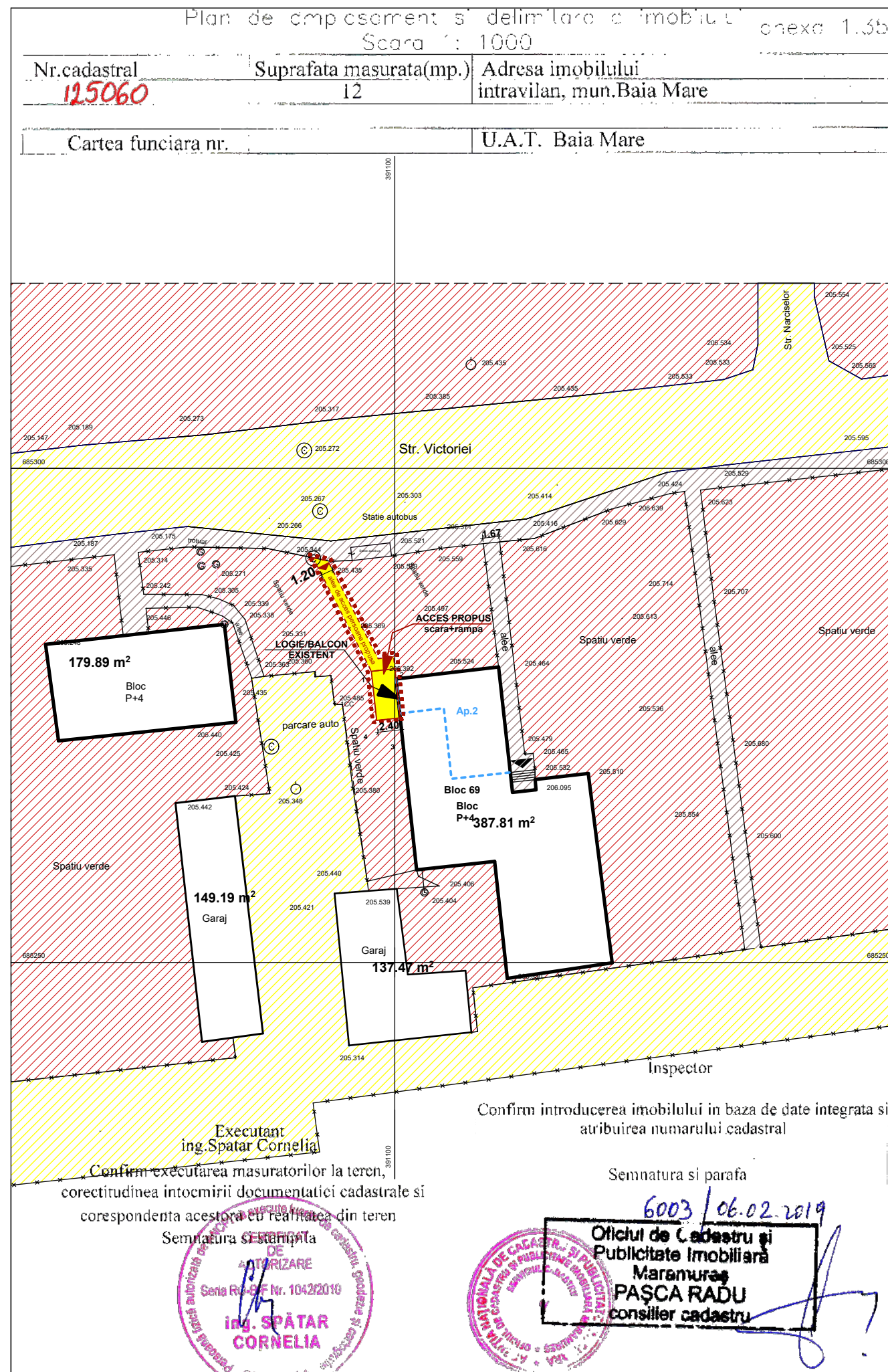
ACCES PERSOANE

CLADIRI EXISTENTE

UTR = CC1 subzona centrelor de cartier existente sau partial existente
Aria terenului = 4.545 mp
Aria construita existenta = 854,36 mp
Aria desfasurata existenta = 3.125,16 mp
P.O.T. existent = 18,79%
C.U.T. existent = 0,68
Regim de inaltime existent : P+4E



ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. REPRODUCEREA LUI NU POATE FI FACUTA DECAT CU ACORDUL SI IN CONDITIILE STABILITE DE S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.				
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA
	PROIECTANT GENERAL: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.		BENEFICIAR: INVESTITOR: S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.	PROIECT NR: 28/2019
			Adresa ob.: str. Victoriei, Nr. 69, ap. 2, Mun. BAIJA-MARE, jud. MARAMURES	
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	arh. Mircea Dinculescu		1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA
PROIECTAT si DESENAT	arh. Mircea Dinculescu		DATA: FEBR. 2020	FAZA: AVIZE P.U.D. D.T.A.C.
				TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE EXISTENT
				PLANSA NR: 3



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA

Adresa ob. : Str. Victoriei, nr. 69, ap. 2, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR SC. 1:500

SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA:

LIMITA ZONEI STUDIASTE SI AFECTATE
DE P.U.D.

LIMTA APARTAMENT STUDIAT

LIMTA TERENURI

ACCES PERSOANE EXISTENT

CLADIRI EXISTENTE

TEREN pentru SCARA ACCES SI RAMPA
PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI
LOCOMOTORII PROPUSA S = 12mp, nr.
topo 2690/17/3

TROTUARE DE ACCES PIETONI
PROPUSE S = 17mp, nr. topo 2690/17/4

ACCES PERSOANE PROPUSS

TEREN DOMENIUL PUBLIC MUN. BAIA-MARE

TEREN PROPRIETATEA STAULUI ROMAN

TEREN DOMENIUL PRIVAT MUN. BAIA-MARE

UTR = CC1 subzona centrelor de cartier
existente sau partial existente
Aria terenului = 4.545 mp
Aria construita existenta = 854,36 mp
Aria desfasurata existenta = 3.125,16 mp
P.O.T. existent = 18,79%
C.U.T. existent = 0,68
Regim de inaltime existent : P+4E

Aria terenului concesionat = 12,00 mp
Aria construita existenta teren concesionat = 0,00 mp
Aria desfasurata existenta teren concesionat = 0,00 mp
Regim de inaltime existent pe teren concesionat = 0
Aria construita propusa pe teren concesionat = 12,00 mp
Aria desfasurata propusa pe teren concesionat = 12,00 mp
Regim de inaltime propus pe teren concesionat = Parter

Aria construita propusa = 854,36mp+12mp = 866,36 mp
Aria desfasurata existenta = 3.125,16 mp+12mp = 3.237,16 mp
P.O.T. propus = 19,06%
C.U.T. propus = 0,71



ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. REPRODUCEREA LUI NU POATE FI FACUTA DECAT CU ACORDUL SI IN CONDITIILE STABILITE DE S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
	PROIECTANT GENERAL: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.		BENEFICIAR: INVESTITOR: S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.	PROIECT NR:	28/2019
			Adresa ob.: Str. Victoriei, Nr. 69, ap. 2, Mun. BAIA-MARE, jud. MARAMURES		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Mircea Dinculescu		1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA	AVIZE P.U.D. D.T.A.C.
PROIECTAT si DESENAT	arh. Mircea Dinculescu		DATA: FEBR. 2020	TITLU PLANSA:	PLANSAS NR:
				REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR - EXISTENT	4

Plan de amplasament si delimitare a imobilului anexa 1.3b
Scara : 1000

Nr.cadastral 125060	Suprafata masurata(mp.) 12	Adresa imobilului intravilan, mun.Baia Mare
-------------------------------	-------------------------------	--

Cartea funciara nr. U.A.T. Baia Mare

BILANT TERITOARIAL : SUPRAFATA PARCELA STUDIATA = 4.545,00 mp					
UTR = CC1 subzona centrelor de cartier existente sau partial existente		P.O.T. maxim permis = 80% C.U.T. maxim admis Parter =2,00			
Nr.ctr.	EXISTENT		PROPUS		
	MP	%	MP	%	
1.	SUPRAFATA PARCELA STUDIATA	4.545,00 mp	100,00 %	4.545,00 mp	100,00 %
2.	SUPRAFATA CONSTRUITA	854,36 mp	18,80 %	866,36 mp	19,06 %
3.	SUPRAFATA CIRCULATII	345,46 mp	7,60 %	362,46 mp	7,98 %
4.	SUPRAFATA SPATII VERZI	3.345,18 mp	73,60 %	3.316,18 mp	72,96 %
5.	TOTAL	4.545,00 mp	100,00 %	4.545,00 mp	100,00 %

Str. Victoriei

Statie autobuz

Bloc P+4

LOGIE/BALCON EXISTENT

ACCES PROPOS scara+rampa

Bloc 69 Bloc P+4

Garaj

Garaj

Inspector

Executant ing.Spatar Cornelia

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si parafa

6003 / 06.02.2019

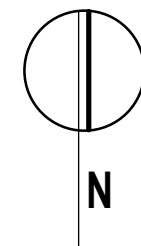
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Maramures PASCA RADU consilier cadastru

DEPARTAMENTUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA MARAMURES

Serie R-6-F Nr. 1042/2010

ing. SPATAR CORNELIA

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA

Adresa ob. : Str. Victoriei, nr. 69, ap. 2, MUN. BAI-MARE, jud. MARAMURES

REGLEMENTARI URBANISTICE Sc. 1:500

LEGENDA:

LIMITA ZONEI STUDIATE SI AFECTATE DE P.U.D.

LIMTA APARTAMENT STUDIAT

LIMTA TERENURI

ACCES PERSOANE EXISTENT

CLADIRI EXISTENTE

TEREN pentru SCARA ACCES SI RAMPA PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI LOCOMOTORII PROPUSA S = 12mp, nr. topo 2690/17/3 propus pentru concesionare

TROTUARE DE ACCES PIETONI PROPUSE S = 17mp, nr. topo 2690/17/4

ACCES PERSOANE PROPOS

UTR = CC1 subzona centrelor de cartier existente sau partial existente
Aria terenului = 4.545 mp

Aria construită existentă = 854,36 mp
Aria desfasurata existentă = 3.125,16 mp
P.O.T. existent = 18,79%
C.U.T. existent = 0,68
Regim de inaltime existent : P+4E

Aria terenului concesionat = 12,00 mp
Aria construită existentă teren concesionat = 0,00 mp
Aria desfasurata existentă teren concesionat = 0,00 mp
Regim de inaltime existent pe teren concesionat = 0
Aria construită propusa pe teren concesionat = 12,00 mp
Aria desfasurata propusa pe teren concesionat = 12,00 mp
Regim de inaltime propus pe teren concesionat = Parter

Aria construită propusa = 854,36mp+12mp = 866,36 mp
Aria desfasurata existentă = 3.125,16 mp+12mp = 3.237,16 mp
P.O.T. propus = 19,06%
C.U.T. propus = 0,71



ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. REPRODUCEREA LUI NU POATE FI FACUTA DECAT CU ACORDUL SI IN CONDITIILE STABILITE DE S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.				
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA
	PROIECTANT GENERAL: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.		BENEFICIAR: INVESTITOR: S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L. Adresa ob.: str. Victoriei, Nr. 69, ap. 2, Mun. BAI-MARE, jud.MARAMURES	PROIECT NR: 28/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	arh. Mircea Dinculescu		1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA
PROIECTAT si DESENAT	arh. Mircea Dinculescu		DATA: FEBR. 2020	FAZA: AVIZE P.U.D. D.T.A.C.
				TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISITICE
				PLANSA NR: 5

Plan de amplasament si delimitare a imobilului anexa 1.3b
Scara 1:1000

Nr.cadastral 125060	Suprafata masurata(mp.) 12	Adresa imobilului intravilan, mun.Baia Mare
-------------------------------	-------------------------------	--

Cartea funciara nr. U.A.T. Baia Mare

BILANT TERITOARIAL : SUPRAFATA PARCELA STUDIATA = 4.545,00 mp					
UTR = CC1 subzona centrelor de cartier existente sau partial existente		P.O.T. maxim permis = 80% C.U.T. maxim admis Parter =2,00			
Nr.ctr.	EXISTENT		PROPUS		
	MP	%	MP	%	
1.	SUPRAFATA PARCELA STUDIATA	4.545,00 mp	100,00 %	4.545,00 mp	100,00 %
2.	SUPRAFATA CONSTRUITA	854,36 mp	18,80 %	866,36 mp	19,06 %
3.	SUPRAFATA CIRCULATII	345,46 mp	7,60 %	362,46 mp	7,98 %
4.	SUPRAFATA SPATII VERZI	3.345,18 mp	73,60 %	3.316,18 mp	72,96 %
5.	TOTAL	4.545,00 mp	100,00 %	4.545,00 mp	100,00 %

Str. Victoriei

Str. Narciselor

Bloc P+4

LOGIE/BALCON EXISTENT

ACCES PROPOS scara+rampa

Bloc 69 Bloc P+4

Garaj

Inspector

Executant ing.Spatar Cornelia

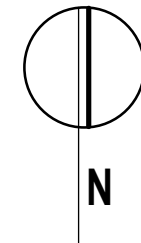
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si parafa

6003 / 06.02.2019

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Maramures PASCA RADU consilier cadastru

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA

Adresa ob. : Str. Victoriei, nr. 69, ap. 2, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

ECHIPAMENTE EDILITARE EXISTENT-PROPOS Sc. 1:500

LEGENDA:

LIMITA ZONEI STUDIASTE SI AFECTATE DE P.U.D.

LIMTA APARTAMENT STUDIAT

LIMTA TERENURI

ACCES PERSOANE EXISTENT

CLADIRI EXISTENTE

TEREN pentru SCARA ACCES SI RAMPA PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI LOCOMOTORII PROPUSA S = 12mp, nr. topo 2690/17/3 propus pentru concesionare

TROTUARE DE ACCES PIETONI PROPUSE S = 17mp, nr. topo 2690/17/4

ACCES PERSOANE PROPOS

RETEA DE CANALIZARE APE MENAJERE EXISTENT

RETEA DE GAZ EXISTENT

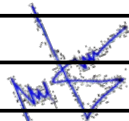
UTR = CC1 subzona centrelor de cartier existente sau partial existente
Aria terenului = 4.545 mp
Aria construita existenta = 854,36 mp
Aria desfasurata existenta = 3.125,16 mp
P.O.T. existent = 18,79%
C.U.T. existent = 0,68
Regim de inaltime existent : P+4E

Aria terenului concesionat = 12,00 mp
Aria construita existenta teren concesionat = 0,00 mp
Aria desfasurata existenta teren concesionat = 0,00 mp
Regim de inaltime existent pe teren concesionat = 0
Aria construita propusa pe teren concesionat = 12,00 mp
Aria desfasurata propusa pe teren concesionat = 12,00 mp
Regim de inaltime propus pe teren concesionat = Parter

Aria construita propusa = 854,36mp+12mp = 866,36 mp
Aria desfasurata existenta = 3.125,16 mp+12mp = 3.237,16 mp
P.O.T. propus = 19,06%
C.U.T. propus = 0,71

INTERVENTIA PROPUSA NU NECESITA BRANSARE LA UTILITATILE TEHNICO-EDILITARE



ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. REPRODUCEREA LUI NU POATE FI FACUTA DECAT CU ACORDUL SI IN CONDITIILE STABILITE DE S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.					
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. _____	DATA _____
	PROIECTANT GENERAL: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.		BENEFICIAR: BELBE VLAD INVESTITOR: S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.		PROIECT NR: 28/2019
			Adresa ob.: str. Victoriei, Nr. 69, ap. 2, Mun. BAIA-MARE, jud.MARAMURES		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	
SEF PROIECT	arh. Mircea Dinculescu		1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA	
PROIECTAT si DESENAT	arh. Mircea Dinculescu		DATA: FEBR. 2020	TITLU PLANSA:	
				ECHIPAMENTE EDILITARE EXISTENT-PROPOS	
				PLANSA NR: 6	

Documentatie pentru avizare:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

Obiectivul: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA

Adresa ob.: str. Victoriei, nr. 69, ap.2, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Beneficiar: BELBE VLAD

Investitor: S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.

Adresa: str. Victoriei, 69, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Proiectant: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.

Fisa Proiectului

Obiectivul: **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA**

Adresa ob.: str. Victoriei, nr. 69, ap.2, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Beneficiar: **BELBE VLAD**

Investitor: **S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.**

Adresa: str. Victoriei, nr. 69, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Proiectant: **S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.**

PLAN URBANISITC DE DETALIU – (P.U.D.)

Faza:

Arh. Mircea DINCULESCU

Lista semnaturi:



Borderou:

A. Piese Scrise:

1. Cerere
2. C.I. Beneficiar
3. Certificat de urbanism
4. HCL MUN.BAIA-MARE nr. 675 din 20.12.2018
5. Contract de donatie imobiliara
6. Contract de comodat beneficiar – investitor
7. Certificat de inregistrare investitor
9. Tabel Nominal privind acceptul proprietarilor vecini
9. Fisa proiectului
10. Borderou
11. Memoriu tehnic P.U.D.

B. Piese desenate:

- | | | |
|---|--------|-------|
| 1. Plan de incadrare in zona | sc. 1: | 5 000 |
| 2. Plan topografic vizat de O.C.P.I. | sc. 1: | 1 000 |
| 3. Plan de situatie existent | sc. 1: | 500 |
| 4. Plan de situatie existent/propus cu proprietatea si circulatia terenurilor | sc. 1: | 500 |
| 5. Plan de situatie propunere reglementari urbanistice | sc. 1: | 500 |
| 6. Plan de situatie echipare edilitara existenta si propusa | sc. 1: | 500 |



MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISITIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1. 1 Date de recunoastere a temei

Obiectivul: **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA**

Adresa ob.: str. Victoriei, nr. 69, ap.2, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Beneficiar: **BELBE VLAD**
Investitor: **S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.**

Adresa: str. Victoriei, nr. 69, MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Proiectant: **S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.**

1. 2 Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului BELBE VLAD, posesor C.I., serie cu domiciliul in jud. MARAMURES, MUN. BAIA-MARE, Str. Narciselor, nr. 1, ap. 25, pentru investitorul **S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.**, =, cu sediul in jud. MARAMURES, MUN. BAIA-MARE, Str. Victoriei, nr. 69, ap.2.

Oportunitatea lucrarii este determinata de necesitatea obtinerii Hotarari de Consiliul local al Mun. BAIA-MARE, care aproba P.U.D.-ul, prin care se propune si concesionarea de teren in baza caruia se va intocmi documentatia necesara obtinerii **Autorizatiei de construire** pentru obiectivul:

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA

Lucrarea in discutie se doreste a se realiza pe terenul aflat in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE, aflat in intravilanul Mun. BAIA-MARE, adiacent apartamentului nr. 2, de pe str. Victoriei, nr. 69, se doreste realizarea unui nou acces in apartamentul in care se doreste amenajarea viitorului cabinet stomatologic, teren ce se doreste a fi concesionat de catre beneficiar.

Terenul care se doreste a fi concesionat, pe care se doreste a se realiza noului acces catre cabinetul stomatologic propus are o suprafata de **12,00mp**, se afla in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE, fiind posibila identificarea lui dupa planul de situatie, anexat prezentei documentatii.

Terenul aferent realizarii investitiei propuse este inregistrat in C.F.nr. 125060 BAIA-MARE, cu nr. cadastral 125060;

Pentru o mai buna identificare anexam copia extrasului CF.

Accesul la parcela studiata se realizeaza in situatia prezenta direct din str. Victoriei, prin intermediul unei alei de acces(trotuar) propusa a se realiza , in suprafata de 17mp, aflata in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE, figurata pe planul de reglementari ce face parte componenta a prezentului studiu;

Pentru trotuarul respectiv nu este necesara concesionarea pentru ca acesta va suferi doar lucrari de amenajare specifica;

Terenul in discutie este situat, intr-o zona de interes a Mun. BAIA-MARE, zona prevazuta cu locuinte colective, cu o densitate construita de nivel mediu-spre ridicat, in imediata apropiere a unui cunoscut centru comercial al Municipiului.

1.3 Dimensionarea zonei studiate:

Parcela ce face obiectul prezentei lucrari este dezmembrata din dintr-o parcela mai mare in suprafata initiala de 4.545mp, este in suprafata de 12mp si prezinta urmatoarele vecinatati:

NORD : trotuar/alee de acces propusa, domeniul privat al Mun.BAIA-MARE 12mp;

VEST: se invecineaza cu parcela cu nr. top. 26790/17/5, proprietar Statul Roman;

SUD: e invecineaza cu parcela cu nr. top. 26790/17/5, proprietar Statul Roman;

EST: se invecineaza cu apartamentul nr.2, str. Victoriei, nr. 69, Mun.BAIA-MARE, jud. MM;

2. INCADRARE IN ZONA(sau in teritoriu):

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia dorita si care face obiectul prezentului studiu, este situat intr-o zona de interes a Mun. BAIA-MARE, zona prevazuta cu locuinte colective, cu o densitate construita de nivel mediu-spre ridicat, in imediata apropiere a unui cunoscut centru comercial al Municipiului.

Terenul in discutie in suprafata de 12,00mp ce se doreste a fi concesionat de beneficiar, este situat in intravilanul Mun.BAIA-MARE, este in domeniul privat al Municipiului acestuia conform extrasului de carte funciara anexat prezentei documentatii.

Pe teren nu exista constructii acesta fiind inregistrat in **C.F. nr. 125060 BAIA-MARE, cu nr. cadastral 125060.**

Accesul este asigurat direct din str. Victoriei, prin intermediul aleii/trotuarului de acces nou propus a se amenaja, in suprafata de 17mp tot pe terenul aflat tot domeniul privat al Municipiului BAIA-MARE, inregistrat in CF. 110678 nr. top. 2690/17/4.

Zona in care se afla terenul in discutie este in perimetrul constructibil al Municipiului BAIA-MARE.

S-a efectuat un Studiu Geotehnic al terenului pe parcela unde urmeaza a se realiza investitia, prin care s-a stabilit ca terenul are categoria geotehnica de „ Risc geotehnic redus”.

Terenul unde se doreste realizarea investitiei a fost studiat in P.U.G. Municipiului BAIA-MARE si a fost incadrat in **CC1 subzona centrelor de cartier existente sau partial existente**, cu P.O.T. maxim permis = 80%, C.U.T. maxim admis cladiri Parter + 3,4 = 2,00.

Terenul se afla in afara zonei de protectie fata de obiective cu valoare de patrimoniu.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Regimul juridic

Terenul aferent, pe care se doreste realizarea investitiei propuse, se doreste a fi concesionat de catre beneficiar, este in suprafata de 12mp si se afla in domeniul privat al fiind posibila identificarea lui dupa planul de situatie, anexat prezentei documentatii.

Terenul aferent realizarii investitiei propuse este inscris in C.F.nr. 125060 BAIA-MARE, cu nr. cadastral 125060;

Pentru o mai buna identificare anexam copia extrasului CF.

Accesul la parcela studiata se realizeaza in situatia prezenta prin intermediul unei alei de acces(trotuar) propusa a se realiza , in suprafata de 17mp, aflata in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE, figurata pe planul de reglementari ce face parte componenta a prezentului studiu;

3.2 Regimul economic

Terenul in discutie este situat, intr-o zona de interes a Mun. BAIA-MARE, zona prevazuta cu locuinte colective, cu o densitate construita de nivel mediu- spre ridicat, in imediata apropiere a unui cunoscut centru comercial al Municipiului.

Terenul unde se doreste realizarea investitiei a fost studiat in P.U.G. Municipiului BAIA-MARE si a fost incadrat in CC1 subzona centrelor de cartier existente sau partial existente,

Terenul se afla in afara zonei de protectie fata de obiective cu valoare de patrimoniu.

3.3 Regimul tehnic

Zona in care se afla amplasat terenul unde se doreste realizarea investitiei, este dotata din punct de vedere tehnico-edilitar cu retea de energie electrica, gaz, apa potabila, canalizare (toate utilitatile).

Este permis un P.O.T. Max. = 80%

C.U.T. Max. cladiri parter + 3,4 = 2,00

3.4 Bilant teritorial existent

Terenul considerat in prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, din care s-a dezmembrat parcela de 12mp ce se doreste a se concesiona, precum si trotuarul/aleea de acces in suprafata de 17mp, are suprafata de 4.545mp. Terenul este compus dintr-un lot compact, cu o geometrie destul de regulata, care prezinta constructii, mai putin n zona ce se doreste a se concesiona;

3.5 ANALIZA GEOTEHNICA

3.5.1 Generalitati

3.5.1.a Geomorfologic

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic apartine bazinului baimarean care face parte dintr-un golf de sedimentare tertiara. Acest golf de sedimentare se dezvolta dinspre Marea Panonica si se insira intre cristalinel Carpatilor Orientali si cel al Muntilor Apuseni.

Sub actiunea agentilor externi rocile andezitice au fost alterate si erodate si s-au format depozite aluviale si deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale raurilor.

Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenusii-vinete, argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate. Ca varsta aceste formatiuni apartin pontianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanisuri si pietrisuri cu interspatiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmeaza stratele de :

- argila prafoasa
- argila grasa galben-cenusie slab nisipoasa, vartoasa sau plastica provenita din spalarea si depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice

In ceea ce priveste hidrologia bazinului Baia Mare se poate mentiona ca panza de apa freatica este cantonata in formatiunile macro-granulare de terasa raurilor (bolovanisuri cu pietrisuri si nisipuri sau argila). Este in legatura directa cu raurile, avand fluctuatii de nivel in functie de fluctuatiile nivelului raurilor, care la randul ei depinde de regimul precipitatiilor.

Apele de provenienta meteorica baltesc la suprafata sau se infiltreaza in umpluturile situate deasupra stratului de argila.

3.6.1a Geologic

Din punct de vedere geotehnic amplasamentul cercetat corespunde amplasarii obiectelor proiectate.

Proiectantul constructor va alege adancimea de fundare cat si latimea fundatiilor in asa fel incat $P_{ef} < P_{conv}$.

Se recomanda fundarea la adancimea de minim 1,20 m fata de cota terenului natural cu presiunea conventionala aferenta.

Incadrarea in norme TS de taria rocilor pentru sapaturi:

- | | | | |
|-------------|------|---------|----------|
| - umplutura | ---- | f. tare | T 1 - 39 |
| - argila | ---- | tare | T 1 - 9 |

Taluze recomandate in rambleu si debleu:

- | | | |
|-------------|------|----------|
| - umplutura | ---- | 1 : 1,50 |
| - argila | ---- | 1 : 1,00 |

Se recomanda centuri armate in sistemul de fundare atat la partea inferioara cat si la partea superioara.

Conform indicativului N.P. 074 / 2014, amplasamentul se incadreaza astfel:

- Din punct de vedere al **riscului geotehnic**, conform tabelului A 3:

- | | | | |
|--|------|---------------|------------|
| - conditii de teren | ---- | terenuri bune | - 2 puncte |
| - apa subterana | ---- | fara epuismen | - 1 punct |
| - clasificarea constructiei dupa categoria de importanta | ---- | normala | - 3 puncte |
| - vecinatati | ---- | fara risc | - 1 punct |
| - ag – 0,10 g | | | - 1 puncte |

Total

8 puncte

- Din punct de vedere al **categoriei geotehnice**, conform tabelului A 4:

- categoria geotehnica ---- **1 RISC GEOTEHNIC REDUS**

3.6.1.a Apa subterana

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat dar in anotimpurile bogate in precipitatii pot aparea infiltratii. Se recomanda prevederea de drenuri in jurul constructiei cu dirijare in afara amplasamentului pentru evitare patrunderii apei in terenul de fundare.

4.4.a Zona seismica de calcul

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

Conform normativului P100 – 1/2006, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,10g$, iar perioada de colț $T_c(\text{sec}) = 0,7$.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform STAS 6054-77.

4.5.a Stratificatia terenului

Pe amplasamentul cercetat s-au executat un foraje geotehnic, materializate pe planul de situatie anexat (vezi pl. de situatie nr. 2.2), care prezinta urmatoarea coloana litologica :

FORAJUL F 1

0,00 --- 0,80 m Umplutura din pamant cu aluviuni de rau si diferite materiale de constructii
0,80 --- 3,00 m Argila maronie ruginie cu alternante cenusii

Proba nr. 1 ad. 1,20

3,00 --- 6,00 m Argila ruginie cu alternante cenusii

N H = nu a fost interceptat

4.6.a. Conditii de fundare:

Conform proiectului, viitoarea construcție va avea un regim de înălțime P.

Fundarea se va realiza în stratul de argila, la adâncimea minimă **$D_f = 1,20\text{m}$** de la nivelul terenului natural.

Presiunea pe teren ce se va lua în calcul la proiectare, calculată conform STAS 3300/2-85, va avea valoarea:

$p_{\text{conv}} = 350 \text{ KPa}$

4.7.a Recomandari geo:

Dupa terminarea sapaturilor pentru fundatii, turnarea betoanelor in fundatii se va face numai in stratul argila, si numai cu avizul geotehnicianului.

3.3 Cai de comunicatie

Accesul pe lotul studiat se realizeaza direct din str. Victoriei, prin intermediul unei alei de acces(trotuar) propusa a se realiza , cu o latimde de 1,20m in suprafata de 17mp, aflata in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE,

Strada prezinta pe ambele parti trotuare pentru pietoni, avand fiecare o latime de aproximativ 1,0m.

Din punct de vedere al traficului auto si pietonal nu se justifica adoptarea unor masuri deosebite, deoarece in zona nu se estimeaza o intensificare masiva a traficului auto si pietonal.

La o simpla analiza a strazii Victoriei, aceasta este dotata cu toate retele edilitare.

3.4 Analiza fondului construit existent

Din punct de vedere al folosintei, terenurile in zona sunt folosite ca terenuri pentru constructii.

Imobilul este situat in subzona locuintelor colective si individuale cu regim de inaltime de max. P+4E, iar zonele unde se va interveni sunt figurate pe palnurile prezentului studiu si sunt libere de orice constructii.

3.5 Echipare edilitara existenta

Zona dispune de toate retele edilitate si anume:

retea de apa, canalizare menajera si pluviala, gaze naturale, electricitate, telefonizare;

In acest sens beneficiarul a obtinut toate avizele favorabile din partea institutiilor detinatoare de retele precizate prin Certificatul de Urbanism.

Bransamentele la retelele edilitate se va realiza prin grija beneficiarilor.

3.6. Disfunctionalitati, servituti existente si prioritati

Nu s-au constatat disfunctionalitati deosebite.

Strada Victoriei preia un trafic auto si pietonal destul de ridicat, fiind o artera cu doua sensuri, iar aleea de legatura cu parcela studiata va prelua doarun trafic pietonal cu o densitate medie spre mediu-ridicat in anumite perioade ale zilei.

Aleea de lagatura cu parcela studiata va necesita lucrari de amenajare.

Zona este dotata cu toate retelele edilitare.

Accesul in prezent in zona la parcela ce se doreste a se concesiona se realizeaza prin trotuarul/aleea de aces ce urmeaza a se amenaja, care este in directa legatura cu trotuarul existent adiacent pe strazii Victoriei.

Parcela studiata se va incadra in prevederile regulamentului general de urbanism din punct de vedere al regimului de inaltime, functiuni propuse, aspectului arhitectural, incadrarea in caracterul zonei si restul de cerinte.

4. PROPUNERI – REGLEMENTARI – REGULAMENT LOCAL:

4.1. Elemente de tema:

Terenul aferent, care doreste a fi concesionat de beneficiar, pe care se doreste realizarea investitiei propuse, este in suprafata de 12mp si se afla in domeniul privat al Mun. Baia-Mare. Pentru identificare anexam copia extrasului CF.

Terenul aferent realizarii investitiei propuse este pozitionate in intravilanul Mun. Baia-Mare, pe Str. Victoriei, nr. 69, judetul MARAMURES, fiind in scris in C.F.nr. 125060, a localitatii Baia-Mare, cu nr. Cadastral 125060, avand **S teren = 12,00 mp.**

Pe teren nu exista constructii.

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarii prevede, pentru realizarea viitoarei investitii, urmatoarele obiective :

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC,
AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE
SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI
CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA**

Pentru aceasta investitie Primaria Mun. BAIA-MARE a emis Certificatul de Urbanism nr. 1116, din 25.09.2018, cu valabilitate de 24 luni, prin care, pentru realizarea obiectivelor amintite, solicita intocmirea prezentului studiu in faza de Plan Urbanistic de Detaliu.

4.2. Descrierea Solutiei:

Se propune schimbarea destinatiei din apartament in cabinet stomatologic, realizarea unei noi scari de acces precum si o rampa care sa faciliteze, pe langa accesul clientilor curenti si accesul persoanelor cu handicap neuromotor spre cabinetul stomatologic ce se doretse a se amenaja de catre investitor in apartamentul beneficiarului, pentru aceasta interventie fiind necesara concesiunea de catre beneficiar de 12mp de teren ce se afla in domeniul privat al Municipiului BAIA-MARE.

- retragere fata de trotuarul existent este de aproximativ 11,00m

Prin noua interventie propusa se doreste realizarea unui ansamblu arhitectonic incheiat, care sa raspunda tuturor cerintelor solicitate si sa ridice calitatea estetica a zonei, respectandu-se totodata normele si normativele in vigoare.

Accesul persoanelor spre viitorul cabinet stomatologic, se va face prin intermediul trotuarului/aleei de acces ce se va amenaja pe domeniul privat al Mun Baia-Mare, de latime 1,20m care este in directa legatura cu calea de acces existente, aferenta strazii Victoriei.

Se vor asigura circulatiile auto si pietonale precum si stationarea auto in interiorul parcelei studiate.

Amplasamentul fiind situat intr-o zona relativ plana, nu necesita realizarea de lucrari speciale de amenajari exterioare, terasari, ziduri de sprijin sau consolidari speciale.

Constructia propusa – scara de acces, rampa de acces, copertina, firma luminoasa - se incadreaza in toate prevederile regulamentului general de urbanism, respectand POT-ul max.admis, CUT-ul max. admis, regimul de inaltime.

4.3. Organizarea Circulatiei:

4.3.1. Drumuri – Circulatii carosabile:

Accesul spre lotul de teren ce urmeaza a fi concesionat de catre beneficiar in vederea realizarii noului acces spre viitorul cabinet stomatologic se va face prin intermediul trotuarului/aleei de acces ce se va amenaja pe domeniul privat al Mun Baia-Mare, de latime 1,20m care este in directa legatura cu calea de acces existente, aferenta strazii Victoriei.

Mentionam faptul ca prin interventia propusa nu se vor inregistra cresteri semnificative de trafic auto si nu sunt necesare luarea unor masuri speciale in acest sens. Nu este necesara realizarea de drumuri sau circulatii carosabile noi.

4.3.2. Garaje si parcaje auto:

Nu este cazul – se vor folosi cele existente aflate in imediata apropiere;

4.3.3. Circulatii pietonale:

Circulatiile pietonale se realizeaza pe trotuarul existent pe marginea laterala a strazii Victoriei, iar pana la parcela pana la parcela in discutie se va amenaja un trotuar/alee de acces de latime 1,2m. Aportul de pietoni nu va inregistra cresteri semnificative, pentru ca realizarea investitie propuse nu poate duce la cresterea alarmanta a circulatiei pietonale.

Solutiile pentru amenajarea aleilor si acceselor pietonilor vor fi corespunzatoare satisfacand necesitatile de circulatii pietonale.

4.3.4. Sistemizarea verticala:

Amplasamentul fiind situat intr-o zona de podis stabil, zona avand o panta lina in cadere dinspre SV spre NE, (cadere de la SV spre NE, panta de aprox. 3,76%), nu este

necesara realizarea de lucrari speciale de amenajari exterioare, terasari, ziduri de sprijin sau consolidari speciale, pentru ca terenul studiat poate fi considerat ca fiind plan. Din acest motiv asupra acestui capitol nu este necesara o prezentare mult mai elaborata.

4.4. Regimul juridic, circulatia terenurilor:

Terenul pe care se doreste a se realiza obiectivul propus respectiv accesul in viitorul cabinet stomatologic are o suprafata de **12,00mp**, aflat in proprietatea privata a MUN. BAIA – MARE, fiind posibila identificarea lui dupa planul de situatie, anexat prezentei documentatii.

Terenul aferent, pe care se doreste realizarea accesul nou propus, se afla in proprietatea privata (domeniul privat) MUN. BAIA – MARE, urmand a fi concesionat de catre beneficiar in vederea realizarii accesului dorit, stabilindu-se in acest sens plata unei redevente anuala de catre beneficiar proprietarului terenului.

Pentru identificare anexam copia extrasului CF.

Terenul aferent realizarii investitiei propuse este pozitionate in intravilanul Mun. BAIA-MARE, in perimetrul construibil, pe Str. Vitoriei, nr.69, judetul MARAMURES, fiind inscris in C.F.nr. 125060, a localitatii Baia-Mare, cu nr. cadastral 125060;

Pe teren nu mai exista alte constructii.

Folosinta actuala a terenului este de imobil in proprietatea / domeniul privat al MUN. BAIA – MARE,.

Terenul se afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, conform C.U. nr. 1116 din 25.09.2018.

In vederea stabilirii regimului de aliniere a constructiilor s-au luat in considerare: orientarea terenului fata de punctele cardinale, dimensiunile parcelei, precum si scopul pentru care se va realiza accesul nou propus;

Prin prezentul P.U.D., se propune realizarea unei noi scari de acces precum si o rampa care sa faciliteze, pe langa accesul clientilor curenti si accesul persoanelor cu handicap neuromotor spre cabinetul stomatologic ce se doreste a se amenaja de catre investitor in apartamentul beneficiarului;

- retragere fata de trotuarul existent este de aproximativ 11,00m

4.6 Regimul de inaltime a viitoarelor constructii:

Zona in care este amplasat imobilul (terenul) este situat in subzona locuintelor colective (LC) cu regim de inaltime, de la **P+4E**, iar regimul de inaltime propus pentru cladirile de pe parcela in discutie este de **P**.

Este de dorit ca din punct de vedere urban accesul nou propus sa prezinte in final un ansamblu unitar de o calitate estetica arhitecturala de buna calitate.

4.7 Modul de utilizare a terenului:

In situatia de fata s-au stabilit indicii de ocupare a terenului P.O.T. si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T., tinand cont de specificatiile Regulamentului General de Urbanism al Mun. BAIA-MARE si sa raportat la terenul initial aflat in suprafata de 4.545mp.

In prezent: **P.O.T. existent = 18,79%**

C.U.T. existent = 0,68

Indicii de ocupare al terenului P.O.T, si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. conform Regulamentului General de Urbanism al Municipiului BAIA-MARE, au urmatoarele valori maximele:

UTR - CC1 **P.O.T.max. = 80%**

C.U.T.max.pt.P+3,4E = 2,00

In situatia de fata pentru parcela studiata in functie de suprafata construita si desfasurata a viitoarelor cladiri ce se doresc realiza, rezulta urmatoorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T.max. Propus = 19,06%

C.U.T.max. Propus = 0,71

4.8 Plantatii si spatii verzi:

Pe parcela in discutie sunt prevazute spatii verzi cu o suprafata de 3.316,00mp. Parcela se va planta pe spatiul ramas neconstruit sau nedalt/pavat, cu gazon inierbat.

De asemenea beneficiarul poate opta si pentru alte tipuri de plantari – arbori arbusti sau alte plate inclusiv floricole – pe zona verde ramasa;

4.8.1. Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara si P.S.I.:

4.8.1.1 Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor:

Prin specificul investitiei ce se doreste acela de cabinet stomatologic, nu se vor produce poluanti pentru ape datorita specificului functiunilor propuse, decat in limitele admise de normele in vigoare.

Se vor realiza lucrari in directa legatura cu apa in ceea ce priveste alimentarea viitoarei cladiri cu apa, pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare. Se estimeaza un debit de alimentare cu apa de $Q_s = 0,015\text{ l/s}$, apartamentul fiind racordat la reseaua de apa curenta a Mun. Baia-Mare.

Apele menajere uzate se vor elimina in canalizarea menajera la care este bransat apartamentul, avand debitele masice de apa uzata evacuat de aprox. 2.006 mc/zi , acestea avand concentratiile impurificatorilor de aprox. 260 mg/l si a substantelor organice emise de 216 mg/l , aceste date fiind mult sub limitele prevazute de legislatia in vigoare.

4.8.1.2.Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului:

Poluantii ce pot fi emisi in aer in urma realizarii investitiei propuse acela de cabinet stomatologic teoretic nu exista.

4.8.1.3.Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Investitia propusa prin specificul functiunii, acela de cabinet stomatologic nu creaza un nivel ridicat de zgomot, ce sa depaseasca limitele prevazute de normele in vigoare, si nu influenteaza confortul acustic al populatiei din zona.

4.8.1.4.Gospodarirea deseurilor:

Specificul functiunii propuse – acela de cabinet stomatologic - nu produce cantitati importante de deseuri. Deseurile ce se pot produce sunt deseuri menajere specifice de natura solida sau lichida si alte tipuri de deseuri specifice ce rezulta in urma activitatii viitorului cabinet stomatologic.

Deseurile menajere de natura solida se vor depozita in pubele ce se vor ridica de catre societatile de salubritate in baza unui contract intre parti, iar deseurile specifice, rezultate in urma activitatii viitorului cabinet stomatologic, vor fi depozitate in mod corespunzator, in recipienta etanse cu un inalt grad de protectie , fiind preluate de firme specializate in preluarea deseurilor specifice activitatilor cabinetelor stomatologice.

Deseurile de natura lichida de tip menajer, daca vor exista, vor fi evacuate prin intermediul canalizarii menajere existente. Deversarea deseurilor menajere lichide se va face in canalizare menajera existenta la care este racordat apartamentul unde se va realiza interventia.

Cantitativ deseurile produse nu vor depasi estimativ 0,5 tone anual.

4.8.1.5. Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre:

Activitatile generate de functiunea propusa nu vor avea impact negativ major asupra florei si faunei terestre. Prin realizarea investitiei propuse nu se vor produce factori poluanti majori pentru vietati. Prin investitia propusa vor exista mici modificari ale mediului ambiant dar nu in masura ingrijoratoare, in conformitate cu specificul interventiei propuse si se va incadra in normele in vigoare existente in domeniu.

4.8.1.6. Impactul produs asupra asezarilor umane si altor obiective:

Prin investitia propusa se apreciaza poluarea produsa incadrata intr-o clasa de poluare 1 max.2, rezultand faptul ca mediul ambiant este supus efectelor rezultate in urma activitatilor umane fara un caracter distructiv, incadrate in limite admisibile, activitatile umane specifice functiunii propuse neprovoacand prejudicii semnificative mediului ambiant.

4.8.1.7. Masuri P.S.I.:

Prin proiectarea ce se va realiza pentru viitoarea investitie dorita se vor respecta normele si normativele specifice P.S.I., in vigoare. Categoria de importanta a viitoarei cladiri este "C", gradul de rezistenta la foc min. "III".

Constructia necesara a se realiza pentru accesul nou dorit se va realiza astfel incat sa evite producerea sau propagarea incendiilor in conformitate cu normele si normativele in vigoare.

Ventilarea incaperilor a viitorului cabinet stomatologic se va face pe cale naturala prin intermediul ferestrelor existente. Nu se vor forma amestecuri de gaze periculoase inflamabile, care sa creeze explozii sau propagari de incendii.

Caile de acces (usile) vor fi obisnuite, pe balamale, fara alte tipuri de actionari ce s-ar putea defecta, si vor asigura evacuarea corecta si rapida in caz de incendiu.

In viitoarea functiune dorita cea de cabinet stomatologic, nu se vor depozita lichide cu caracter combustibil, nu se vor folosi flacari deschise pentru iluminarea spatiilor;

Se vor prevedea pentru siguranta minim cate un stingator manual pentru fiecare incapere a viitorului cabinet stomatologic, in locuri vizibile cu acces usor.

4.9. Echipare edilitara:

4.9.1. Alimentare cu apa:

Alimentare cu apa potabila a viitoarei constructii se va realiza prin bransarea acesteia la reseaua de apa potabila publica existenta in zona – daca va fi necesar;

4.9.2. Canalizarea:

4.9.2.1. Canalizarea menajera:

In zona exista retea urbana de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, in fata parcelei in discutie. Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalatiile sanitare se va face prin intermediul retelei de canalizare a incintei care se va racorda la reseaua urbana de canalizare a apelor menajere uzate, existenta in zona, apartamentul care se doreste a se schimba destinatia in cabinet stomatologic fiind bransat la reseaua de canalizare menajera din zona;

4.9.2.2. Canalizarea pluviala:

In zona exista o retea de canalizare a apelor pluviale bine definita, pe str. Republicii.

Pe parcela in discutie se va prevedea o retea de incinta de preluare a apelor pluviale la care se vor colecta burlanele ce preiau apa pluviala de pe acoperisul constructiei, precum si rigolele de incinta ce preiau apele pluviale ce se pot aduna in interiorul parcelei.

Reteaua de canalizare pluviala a incintei va fi condusa spre reseaua de canalizare pluviala a municipiului existenta in zona; pana la darea in folosinta a constructiei se va realiza bransamentul la retele pluviale existente.

4.9.3. Alimentarea cu caldura:

Apartamentul care isi modifica destinatia in cabinet stomatologic, este prevazut cu centrala termica murala, care asigura caldura si prepararea apei calde, incalzirea fiind facuta cu elemente radiante (calirfere) existente. Constructia ce se va realiza pentru noul acces in viitorul cabinet stomatologic nu va fi prevazuta cu incalzire;

4.9.4. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica a viitoarei constructii – scara, rampa acces, copertina, firma luminoasa - se va face prin extinderea retelei de electricitate a apartamentului care se doreste a se transforma in cabinet stomatologic, nefiind necesar realizarea unui nou bransament la reseaua de electricitate existenta in zona, nefiind nevoie de asemenea de realizare de instalatii de posturi de transformare sau alte instalatii speciale.

4.9.5. Telecomunicatii:

Zona este prevazuta cu retea de telefonie prin cablu (mobila). Pentru a putea beneficia pe viitor la bransarea locuintei la reseaua publica de telefonie s-a obtinut un aviz de la ROMTELECOM S.A., care reglementeaza aceasta posibilitate. Prin investitia propusa nu se impun masuri speciale de suprasolicitari ale retelelor existente sau necesitatea de alocarea de resurse importante in vederea bransarii casei la reseaua de telefonie.

4.9.6. Televiziune prin cablu:

Zona este dotata cu retea de televiziune prin cablu, cuplarea la reseaua de televiziune prin cablu putandu-se realiza in viitor prin incheierea unui contract de furnizare a acestui serviciu, intre beneficiari si operatorul de TV. cablu din zona respectiva – daca va fi cazul. Bransarea la retea nu impune conditii speciale.

4.10. Bilant teritorial:

Din punct de vedere tehnic investitia propusa este realizabila, aceasta nu va deranja vecinatatile, se vor respecta retragerile fata de limitele de proprietate prevazute de codul civil de Regulamentul Local al P.U.G. MUN. BAIJA-MARE si se va executa dupa un proiect tehnic de executie intocmit dupa toate normele in vigoare.

Modul de organizare al accesului nou propus, a amenajarii viitoarei functiuni in apartamentul inchiriat, aspectul, precum si modul de realizare a lucrarilor de construire vor fi prezentate detaliat in faza de intocmire a documentatiei necesara obtinerii Autorizatiei de Construire.

Accesul nou propus in cabinetul stomatologic tot nou propus, va avea regimul de inaltime de Parter, va fi independente din punct de vedere structural si constructiv, nu va afecta structura de rezistenta a blocului de locuinte aflat in imediata vecinatate, prevazandu-se fundatii continue si elemente constructive portante, proprii, dar aceste aspecte precum si alte elemente de arhitectura si inginerie se vor prezenta detaliat in cadrul proiectului tehnic de executie lucrari de constructii precum si in cadrul documentatiei necesare obtinerii Autorizatiei de Construire.

5. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivelor prevazute in prezentul studiu va rezulta posibilitatea amenajarii unui nou cabinet stomatologic ce va fi dotat la cele mai inalte standarde, zona primind astfel o functiune de tip medical specific cu un nivel calitativ ridicat, ce isi va aduce aportul la dezvoltarea si completarea zonelor de locuinte colective, intr-un mod pozitiv, cu functiuni conexe necesare.

Studiul realizat isi propune sa se permita realizarea investitiei dorite precum si realizarea accesului clientilor care doresc sa beneficieze de servicii stomatologice, diferentiat fata de accesul persoanelor in scara blocului de locuinte.

Propunerile aratate in prezentul studiu recomanda sustinerea ideii de realizare a investitiei propuse, necesar fiind in acest sens concesionarea terenului respectiv in realizarea unui acces separat – scara si rampa de acces – pentru viitoarea functie a cea de cabinet stomatologic ce se doreste a se realiza, precum si amenajarea in mod adecvat a aleei/trotuarului de acces nou propus.

Intocmit:

Arh. Mircea DINCULESCU

BAIA-MARE

martie 2020



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1274 din 06.10.2020

În Scopul: SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN CABINET STOMATOLOGIC; AMENAJARE ȘI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR; REALIZARE ALEE ȘI RAMPĂ DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP LOCOMOTOR ȘI CONCESIONARE TEREN; MONTARE FIRMĂ LUMINOASĂ.

Ca urmare a cererii adresate de **BELBE VLAD**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAlA MARE** cod poștal **STRADA NARCISELOR** nr. 2 bl. 1 sc. et. ap. 25 telefon/fax **0748565931** e-mail **archiplanbuild.srl@yahoo.com**, înregistrat la nr. **34816** din **24.09.2020**,

Pentru imobilul **construcției** situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAlA MARE** cod poștal **STRADA VICTORIEI** nr. 69 bl. - sc. - et. **parter** ap. 2

Cartea funciara Baia Mare numar **100863-C1-U10** numar cadastral **2692/8-2** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **12,2,217/1996-1999**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

CONSTRUCȚII: Bloc de locuințe - apartamente proprietate privată. Apartamentul nr. 2 situat la parterul blocului de locuințe - proprietar **BELBE VLAD**, cota actuală 1/1, bun propriu. Este notată clauză de reîntoarcere a bunului imobil donat în patrimoniul donatoarei **BELBE LILIANA** în caz de predeces al donatorului **BELBE VLAD**.

În același scop a fost emis C.U. nr. 1116/25.09.2018.

TEREN: terenul aferent extinderii spațiului și accesului propus este proprietatea Municipiului Baia Mare și se va concesiona/închiria în baza unui Contract de concesiune/închiriere, după aprobarea însușirii documentației cadastrale pentru atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare și parcelarea terenului aferent extinderii în baza unei H.C.L.

- Autorizația de construire se poate obține numai după aprobarea extinderii și concesionării terenului aferent în baza unei HCL.

- Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în: 1) drept real principal: drept de proprietate, uz, uzufruct, superficie, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească); 2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept; Emiterea autorizației pentru realizarea accesului din exterior, la fațada principală, cu rampă pentru persoane cu handicap, prin casa scării blocului de locuințe, se va putea face după aprobarea documentației în consiliul local, după obținerea acordului autenticat al coproprietarilor casei scării și cu avizul Comisiei de arhitectură și estetică urbană.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI conform P.U.G.: CC1 - subzona centrelor de cartier existente sau partial existente;

Există H.C.L. nr. 392/2017 privind "Schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile - bloc de locuințe colective, extinderea acestora și concesionarea/închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului juridic a terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale".

FOLOSINȚA ACTUALĂ conform CF: apartament cu acces din casa scării blocului;

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: schimbare de destinație din apartament în cabinet stomatologic; amenajare și extindere cabinet cu acces din exterior; realizare alee și rampă de acces pentru persoane cu handicap și concesionare teren; montare firmă luminoasă;

UTILIZARI ADMISE: CC 1 - utilizările admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier exsiente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren; - se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii; - se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit

CC 1 + CC 2 - sunt admise urmatoarele utilizari: - institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier; - lacasuri de cult; - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; - edituri, media; - servicii sociale, colective si personale; - activitati asociative diverse - comert cu amanuntul si piata agro-alimentara; - depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul; - hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism; - loisir si sport in spatii acoperite; - parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicole mici; - grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

CC 1+ CC 2 - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatii pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: CC 1 - se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii liberale;

CC 1 + CC 2 - se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri

UTILIZARI INTERZISE: CC 1 + CC 2 - se interzic urmatoarele utilizari: - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - constructii provizorii de orice natura; - depozitare en gros; - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deseurilor urbane; - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- Se vor achita taxele de afișaj - publicitate, conform prevederilor Codului Fiscal;

- Se vor achita taxele de concesiune stabilite.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Se va stabili în baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU aprobat prin H.C.L. care să detalieze prevederile P.U.G. Potrivit art. 48 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului P.U.D.-ul are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relația cu parcelele învecinate și se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin P.U.G., cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. pentru zona CC1.

- Documentația faza D.T.A.C. va fi elaborată conform prevederilor Legii 50/1991- republicată cu respectarea conținutului cadru al documentației tehnice DT (piese scrise și desenate arhitectură, structură), după aprobarea concesiunii terenului aferent extinderii și aleii de acces și a aprobării Planului Urbanistic de Detaliu în Consiliul Local al Municipiului Baia Mare; după obținerea acordului autentificat al proprietarilor și al asociației de proprietari/locatari pentru schimbarea de destinație, extindere, realizare alee și rampă pentru handicapați, numai după obținerea avizului arhitectului șef fundamentat de Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană.

- Se vor realiza lucrările necesare pentru asigurarea accesului persoanelor cu handicap, cu respectarea prevederilor LEGII nr. 448 din 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, actualizată.

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

- art.1, alin.1 să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită și să nu afecteze din punct de vedere al esteticii urbane amenajările existente.

- art.1, alin 2 extinderea și transformarea apartamentelor în spații cu altă destinație la blocurile de locuințe care nu sunt situate pe artere de circulație sau unde nu există extinderi aprobate anterior, precum și la fațada posterioară a acestora, va fi posibilă numai în cazuri bine justificate, în condițiile în care apartamentul/spațiul se află în imediata vecinătate a unei artere principale de circulație și dacă în zona respectivă a fost deja statuată o activitate economică predominantă, motivată printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întregul imobil la care se solicită extinderea;

- art. 1, alin.4 dacă din rațiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spațiului și suprafața pentru care se solicită extinderea apartamentului/spațiului depășește 50% din suprafața totală construită notată în CF aceasta se va motiva printr-o documentație de urbanism PUZ/PUD întocmită pentru întreg imobilul la care se solicită extinderea aprobat în baza unei H.C.L.

- art.1, alin 15 se pot aproba noi extinderi a apartamentului/spațiului atunci când deja există și a fost aprobată o extindere anterioară doar în situații excepționale de corectură estetică a fațadelor ce se află la artere principale de circulație doar printr-o documentație de urbanism PUZ/PUD care să justifice corectura din punct de vedere urbanistic și estetic.

-art. 6, alin. 2 pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spațiul cu destinație schimbată se vor adopta soluții tehnice adecvate care să necesite o suprafață de teren minimă și să fie în concordanță cu cerințele urbanistice ale zonei.

- proprietarul apartamentului va face dovada că în spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă sau exercită profesia în baza unor legi speciale

SCHIMBAREA DESTINAȚIEI SPAȚIULUI se va realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare:

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014, art.6, - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit: la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, prestări servicii, cabinete medicale, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităților.

- Legea Locuinței nr. 114/1996 și ale O.M.S. nr. 119/04.02.2014- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, cu privire la planificarea spațiilor de locuit nou create (băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit) și la respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime încăperi) care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor.

- Hotărârea nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, Anexa nr. 1, alin II: lit. a) comerț, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de 200 mp; lit. b) alimentație publică cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 200 mp; lit. k) producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare de 200 mp și alin.II clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securității la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălțime ori destinație.

- Conform HCL 392/2017 , spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice. Prin Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 349/1999, se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

REALIZAREA RAMPEI PENTRU PERSOANE CU HANDICAP se va putea realiza în următoarele condiții:

-Se vor realiza lucrările necesare pentru asigurarea accesului persoanelor cu handicap, cu respectarea prevederilor LEGII nr. 448 din 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, actualizată;

- Se vor respecta prevederile art. 6 din Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit: la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, prestări servicii, cabinete medicale, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor SĂ NU CREEZE DISCONFORT și riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităților.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționari:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";

- Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr.374/2015.

- Elementele privind volumetria și/sau aspectul arhitectural al clădirilor se vor subordona cerințelor zonei și vor ține seama de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, afișaj publicitate, iar soluția propusă va fi avizată de Comisia de arhitectură și estetică urbană, constituită în baza HCL nr. 171/2015.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționari:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații; - data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile inierbate; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționari:

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantatii înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30 % va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;

- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z, cu urmatoarele conditionari:

- POT maxim = 80% exclusiv echipamente publice

- POT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

CUT maxim exclusiv echipamente publice - in functie de numarul maxim de niveluri:

- P + 3,4 - CUT maxim = 2.0

- P + 5 si peste - CUT maxim = 2.2

- CUT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

ACORDUL VECINILOR exprimat în formă autentică este necesar conform art. 2.5.6 din anexa 1 la Legea nr. 50/1991 și art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, pentru: - construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente - în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate. În situația în care prin lucrările propuse sunt afectate proprietățile vecinilor și dacă se intervine și asupra elementelor structurale sau comune se va obține acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor cu care se învecinează pe plan orizontal și vertical spațiul supus schimbării (cei cu ziduri și planșee comune), precum și acceptul majorității celorlalți proprietari de pe scara clădirii în care se efectuează extinderea și avizul comitetului executiv al asociației de proprietari, conform Anexei 4 din HCL 314/2008;

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE PUBLICITATE.

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

- dimensiunile panourilor publicitare, ecranelor și publicității luminoase pe calcane, fațade, pe terase sau acoperișuri ale clădirilor nu vor depăși limitele calcanelor, aticului, sau fațadelor clădirii (art. 29, alin 2, alin 4), proiecția la sol va fi în totalitate în interiorul proprietății (art.31, alin.2).

- operatorii de publicitate au obligația să asigure identificarea panourilor publicitare, prin inscripționarea acestora cu informații privind denumirea operatorului, codul de identificare fiscală a acestuia și numărul autorizației de construire.

- documentația pentru autorizarea amplasării panoului va cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții), conform art.18, alin 5.

- pentru activitățile care ocupă spații la parterul / demisolul clădirilor firmele cu care se pot amplasa și pe porțiunea de fațadă a spațiului respectiv, caz în care se admit și firme luminoase/iluminate cu condiția să nu afecteze iluminatul apartamentelor adiacente (nu se admit lumini intermitente / pulsatorii sau sisteme de reflectoare neprotejate corespunzător, care să deranjeze activitatea de locuit). Este interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii, etc, în cadrul firmelor sau vitrinelor.

- se interzice amplasarea meshurilor pe fațadele spațiilor pe raza Municipiului Baia Mare (art. 52).

- se interzice amplasarea bannerelor pe raza Municipiului Baia Mare (art. 47)

- firmele nu se pot amplasa pe domeniul public, iar pentru activitățile care se desfășoară în apartamente de bloc, nu se pot amplasa firme de tip TOTEM pe domeniul public (art. 17, alin 6, litera l) și alin 7).

-amplasarea panoului se va face fără afectarea suprafețelor vitrate. Se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor (art.12, alin.3).

- în zona B2 dimensiunea maximă a panourilor și ecranelor publicitare care se pot amplasa la sol sau pe fațada clădirilor este de max 4,0 x3,0 m. Pe fațada unei clădiri având maxim 15,0 m înălțime se poate amplasa un singur panou/ecran publicitar. Pe clădirile cu înălțimea mai mare de 15,0 m din această zonă, în situația amplasării mai multor panouri, acestea vor fi realizate unitar iar înălțimile cumulate ale panourilor nu vor depăși 1/2 din înălțimea clădirii. Se admit sistemele de publicitate luminoasă tip roof- top (art.40).

- pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă, excepție fac imobilele de colț pe care se pot amplasa firme pe fațadele aferente ambelor străzi, conform art. 17, alin. 6, lit.k).

- Mijloacele publicitare care nu corespund prevederilor Regulamentului Local de Publicitate vor fi dezafectate. Amplasarea panoului se va realiza astfel încât să nu fie afectate detaliile de arhitectură existente și apartamentele situate la etajul I, în caz contrar se va obține acordul notarial al acestora.

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

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

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN CABINET STOMATOLOGIC; AMENAJARE ȘI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR; REALIZARE ALEE ȘI RAMPĂ DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP LOCOMOTOR ȘI CONCESIONARE TEREN; MONTARE FIRMĂ LUMINOASĂ.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ canalizare - VITAL

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

☒ telefonizare - TELEKOM, RDS/RCS, DIGI, ORANGE, VODAFONE

☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA

☐ alimentare cu energie termică

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

P.U.D. Plan urbanistic de detaliu, aprobat prin H.C.L.; Hotărâre de Consiliu Local privind aprobare P.U.D.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Hotărâre de Consiliu Local cu privire la însușirea documentației cadastrale pentru extindere, realizare alee și rampă de acces pentru persoane cu handicap, apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare, parcelarea și concesionarea/închirierea terenului;

P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Contract de concesiune/închiriere; Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală; Luare în evidență O.A.R.; Avizul Primarului fundamentat de raportul Comisiei de Dezvoltare Urbană; Acord autentificat vecini direcți; Acord locatari și Hotărârea adunării generale a asociației de proprietari conform H.C.L. 392/2017; Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

Specialiști verficatori de proiecte atestați stabiliți în funcție de categoria de importanță a construcției, conform prevederilor Legii nr. 10/1995 și a Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

Plan de amenajare zonă verde avizat de Direcția de Utilități Publice, care va cuprinde obligatoriu suprafața gazonată și numărul și tipul puieților care se vor planta, conform prevederilor HCL 314/2008, art.7, modificată și completată prin HCL nr. 418/2015; Proces verbal pentru stabilirea impozitului pe panouri;

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

Expertiza tehnică; Studiu geotehnic;

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

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

Taxă autorizație de construire + formulare; Taxă H.C.L.; Taxă timbru de arhitectură;

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

L.S.

Achitat taxa de 8,00 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 004644579781 din 2020-09-23 16:20:49 valoare 8,00

Achitat taxa de urgentă 0,00 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit,
Ing. Gherasim Camelia

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,
.....