MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

APROBAT,

Primar
Dr. Ec. CHERECHEŞ CĂTĂLIN

Nr. 42488 / 04.12.2020

Ca urmare a cererii adresate de dna. **Suba Agneta Ecaterina** cu domiciliul în judeţul Maramureş, oraşul , şi a procesului verbal încheiat în şedinţa CT.A.T.U. din data de 27.11.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 42 din 04.12.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**"SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b-IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT**." generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului nr.13., identificat prin CF nr.117097 și 117099, Baia Mare,cu nr.CAD 117097 și 117099, cu respectarea următoarelor condiţii :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Teritoriul studiat se află parțial în intravilanul municipiului Baia Mare și parțial în extravilan, pe str. Plaiului nr.13 și este delimitat la nord de padure, la sud de strada Plaiului , iar la est si vest de terenuri proprietate privata.Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF nr.117097, Baia Mare, nr.CAD 117097, proprietar Suba Agneta Ecaterina, cota actuala 1/2 și CF nr.117099, Baia Mare cu nr.CAD 117099 , proprietar Suba Agneta Ecaterina,cota actuala 1/2, conform planului de situaţie, anexă la prezentul aviz.

Suprafaţa totală a zonei de studiu este de aproximativ **12.088 mp**.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:
a)Categoriile funcţionale existente:
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:
Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul municipiului Baia Mare in :

UTR-V6-zona spațiilor plantate-paduri de agrement
UTR-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

Categoria de folosință conform CF: fâneață,padure și curți construcții.

b) Funcțiuni propuse:
UTR- L3 – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)

a) Indicatori urbanistici existenti:

Pentru UTR-V6:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Pentru UTR-L1b:

- POT maxim=20%
- CUT maxim pentru inaltimi P = 0.2mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru inaltimi P+M = 0.3 mp.ADC/mp.teren
- inaltime maxima admisibila la cornise - **4.0** metri (P, P + M).

b) Indicatori urbanistici propuşi:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim= 1.00 mp Adc / mp teren
- Regim de înălţime maxim =D+P+E(M), RH maxim = 10 m la cornişă
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituţii de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomandă rezolvarea circulaţiei astfel încât să permită accesul/ieşirea din incintă fără afectarea fluenţei traficului.
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiilor, în condiţiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi", respectiv HCL 104/2019.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a" din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea / modernizarea reţelelor publice existente;
- Reglementarea spaţiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecţia mediului.

5. Capacităţile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenţia pentru Protecţia Mediului Maramureş,
- Aviz Consiliul Judetean
- Aviz direcția pentru Agricultura Județeana Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Aviz Direcția pentru Cultura Maramureș
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Acord Tehnic ANIF
- Aviz Electrica SA
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz TELEKOM Romania,

- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af- rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor si masivelor de pământ
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populaţiei conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările şi modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 şi a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului sunt ale iniţiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afişează anunţul iniţierii şi consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenţia elaborării PUZ;
- Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z.
- Investitorul şi proiectantul vor identifica părţile interesate, persoane fizice sau juridice, instituţii publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentaţia de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fişiere digitale de tip PDF şi în format de tip vectorial dwg, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele desenate ale ocumentaţiei. Piesele scrise se vor depune în format PDF iar RLU se va depune și în format editabil.

- Iniţiatorul P.U.Z. îşi va asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
- Soluţia urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare şi aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparţine Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1473 din 18.11.2019 emis de Primarul municipiului Baia Mare.
Achitat taxa de 525 lei, conform OP din 23.11.2020
Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Şef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la ~~HCL nr.....~~ AVIZ OPORTUNITATE
Arhitect Șef
Nr. 42/04.12.2020

NOTA: Planul de situatie serveste la obtinerea Certificatului de urbanism.
Data exec.
01.10.2020

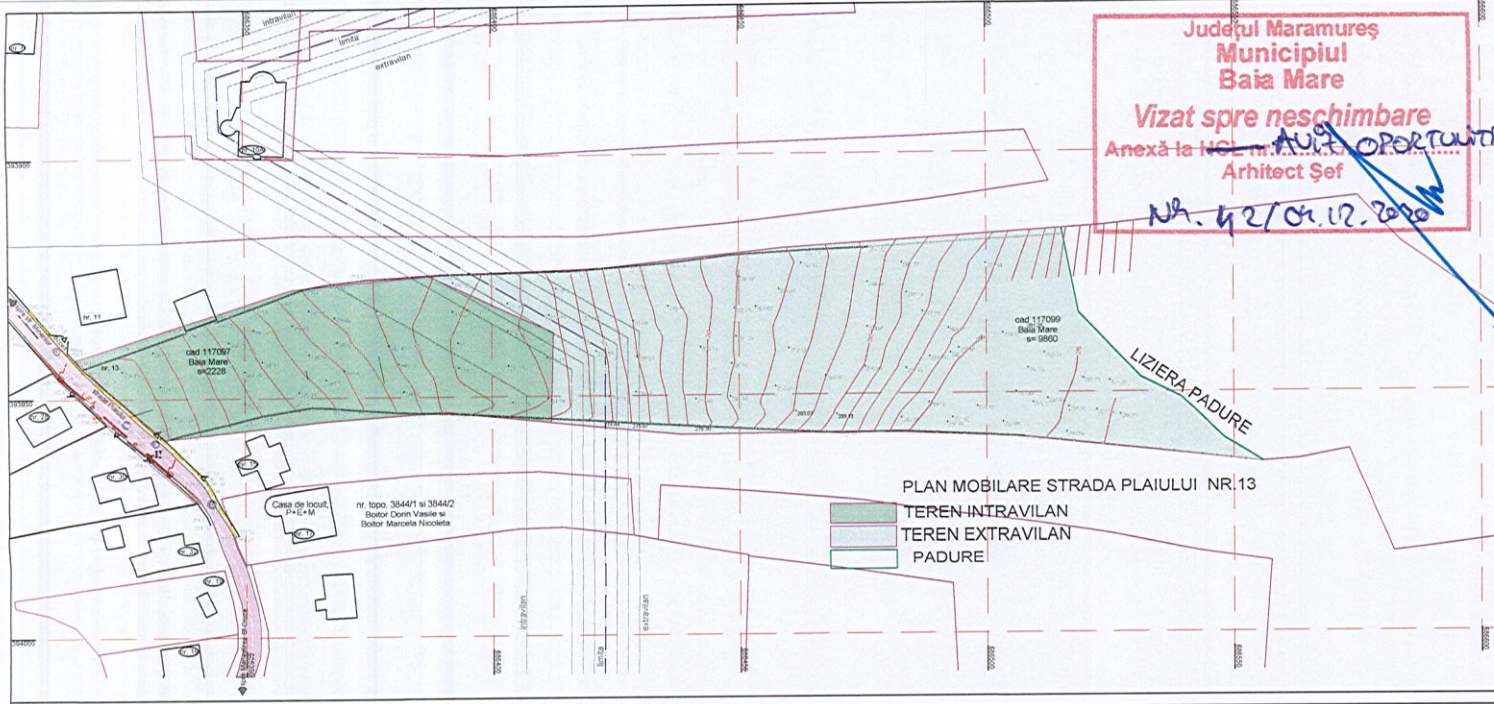
Executant;
S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata, [mp]
117097 Baia Mare	117097	2228
117099 Baia Mare	117099	9860
	TOTAL:	12088

LEGENDA:
- limita cadastrala
- limita cadastrala a imobilelor vecine
- gard metalic
- gard din plasa de sarma
- gard cu zabrele de lemn
- LEA – linie electrica aeriana
- conducta gaz subterana
- conducta gaz supraterana
- liziera padure
- canal
- contor gaz
- stalp electric
- hidrant

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500
Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13, jud. Maramures
PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA:
- Limita suprafetei de studiu
- CL – Constructie de locuinta
- CIE – Constructie industriala
- Constructii existente
- Constr. existente in zona studiata
- Cai de comunicatie - str. Arinului
- Platforme existente in zona stud.
- Echipare edilitara existente
- Zona verde in zona studiata
- Limitele imobilelor vecine
- Retea de gaz supraterana
- Stalp beton
- Linie electrica aeriana
- 180.51 – Cote absolute, sistem Marea Neagra '75
- 1, 2, 3, 4 – Puncte pe contorul imobilului din intravilan
- Gard beton ,plasa , lemn , gard viu
- Hidrant
- Fantana
- Statie
- Canal vizitare
- 6 % – P.O.T. existent in zona studiata
- 0,06 – C.U.T. existent in zona studiata
- sens acces / directie circulatie
- RETEA GAZ METAN
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA
- RETEA ALIMENTARE CU APA



AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert

S.C. AMBIENT S.R.L.,Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel.: 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com

Referat/expertiza

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI SCHIMBARE UTR Va si L1b in UTR L3 - Locuinte individuale S(D)+P+2E in regim izolat sau cuplat
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara	1:500
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		
Proiectat			2020

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

Pr. nr. 1662
Faza: aviz op.
Pl. U1

NOTA: Planul de situatie serveste la obtinerea Certificatului de urbanism.
Data exec.
01.10.2020

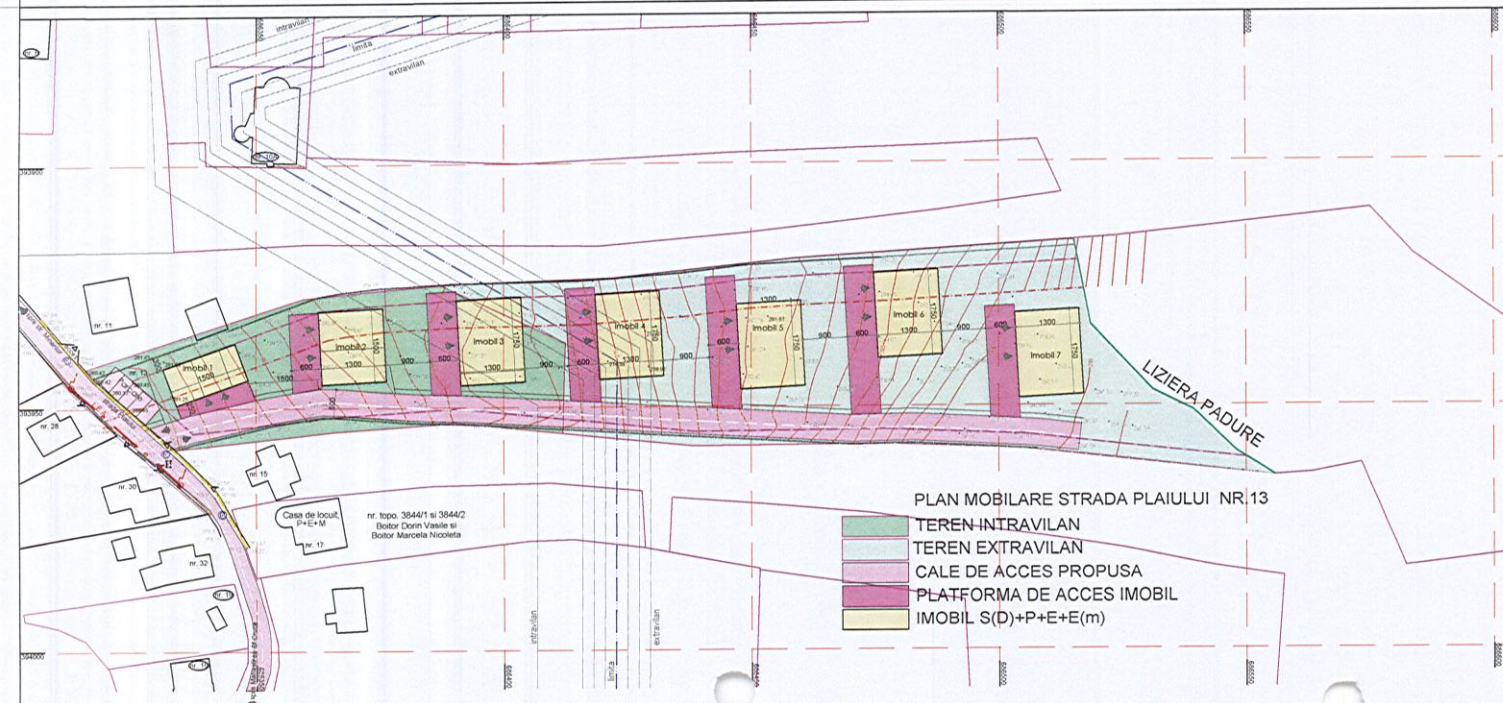
Executant;
S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata, [mp]
117097 Baia Mare	117097	2228
117099 Baia Mare	117099	9860
	TOTAL:	12088

LEGENDA:
- limita cadastrala
- limita cadastrala a imobilelor vecine
- gard metalic
- gard din plasa de sarma
- gard cu zabrele de lemn
- LEA – linie electrica aeriana
- conducta gaz subterana
- conducta gaz supraterana
- liziera padure
- canal
- contor gaz
- stalp electric
- hidrant

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500
Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13, jud. Maramures
PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA:
- Limita suprafetei de studiu
- CL – Constructie de locuinta
- CIE – Constructie industriala
- Constructii existente
- Constr. existente in zona studiata
- Constr. propuse pt. desfintare/demolare
- Suprafata edificabila
- Constructie propusa in suprafata edificabila
- Cai de comunicatie - str. Arinului
- Cai de comunicatie - drum acces propus
- Cai de comunicatie - trotuar propus
- Platforme existente/propuse in zona stud.
- Echipare edilitara existente
- Zona verde in zona studiata
- Limitele imobilelor vecine
- Retea de gaz supraterana
- Stalp beton
- Linie electrica aeriana
- 180.51 – Cote absolute, sistem Marea Neagra '75
- 1, 2, 3, 4 – Puncte pe contorul imobilului din intravilan
- Gard beton ,plasa , lemn , gard viu
- Hidrant
- Fantana
- Statie
- Canal vizitare
- 35% – P.O.T. PROPUS
- 0,1 – C.U.T. PROPUS
- sens acces / directie circulatie
- RETEA GAZ METAN
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA
- RETEA ALIMENTARE CU APA



AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert

S.C. AMBIENT S.R.L.,Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel.: 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com

Referat/expertiza

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI SCHIMBARE UTR Va si L1b in UTR L3 - Locuinte individuale S(D)+P+2E in regim izolat sau cuplat
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara	1:500
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		
Proiectat			2020

PLAN DE SITUATIE PROPUS

Pr. nr. 1662
Faza: aviz op.
Pl. U2

AMBIENT
BIROU DE ARHITECTURA

Str. N.Iorga
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A
Cod. 430223, Baia Mare
Maramureş, România

Tel. +40 745 925 045
www.ambient-arh.ro
E-mail. ambient.mm@gmail.com
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

CATEGORII DE COST

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Baia Mare str. Plaiului nr.13 Jud.Maramures

Proiectantul lucrării: SC **AMBIENT** SRL,

Beneficiarul lucrării: **SUBA AGNETA ECATERINA**

Jud. Maramures

Numar proiect **1662/2020**
Data elaborarii **2020**

NR CRT	SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI	SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE
1	Realizarea obiectivelor propuse pe amplasamentele private - Locuinte D+ P+E(m)	-
2	Racordarea obiectivelor propuse la retele edilitare existente in proximitatea zonei studiate - alimentarea cu apa ; - canalizarea menajera ; - energia electrica ; - gaze naturale ;	-
3	Amenajarea spatiilor verzi din incinta proprietatilor in confor. cu regulamentul de urbanism	-
4	Realizarea caii de acces auto si pietonal in incinta studiata .	-

Sef Proiect
Arh. Alexandru BABAN

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Alexandru Emil M.
BĂBAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
00229
Alexandru Emil
BĂBAN
Arhitect cu drept de semnătură

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
BĂBAN
Alexandru
Emil
BAIA MARE
CIF 39753853

Proiectant c.arh. Ovidiu CIORNA

AMBIENT
BIROU DE ARHITECTURA
S.R.L.
BAIA MARE
J24/778/01 CF 16772446

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE
Serviciul Dezvoltare Urbană
CONSULTAREA PUBLICULUI

Prin prezenta, îmi exprim în mod expres consimţământul pentru procesarea şi stocarea de către Primăria Baia Mare a datelor cu caracter personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric personal, în conformitate cu Legea nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27 aprilie 2016. DA ☐ NU ☐
Dacă aţi bifat căsuţa NU, cererea dumneavoastră nu va fi înregistrată!

Beneficiarul lucrării:

SUBA AGNETA ECATERINA

jud. Maramures

` Baia Mare 2021

PROIECT nr. 1662

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Amplasament : Baia Mare str. Plaiului nr.13 Jud.Maramures

Vecinatatile directe zonei studiate :

La nord	:	padure ;
La sud	:	nr. 20A str. Plaiului - Sitar Simion Stefan -
La est	:	Tudosie Marcel str. Plaiului nr.15
La vest	:	Nicoara Traian str. Plaiului nr.11

Data Semnătura

AMBIENT
BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
BAIA MARE

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

Nr. cerere	**1106**
Ziua	**09**
Luna	**01**
Anul	**2021**

Cod verificare
100091332288

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 117097 Baia Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Str Plaiului, Nr. 13, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	117097	2.228	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5939 / 10/02/2015		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 98, din 26/07/2010 emis de N.P.Muresan Georgeta Marcela (dos. nr. 117/2010; Incheiere de completare cu date de CF nr. 23/10-02-2015 emisa de N.P.Muresan Georgeta Marcela;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) **SUBA AGNETA ECATERINA**, bun propriu	
38165 / 29/07/2016		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 92 emis in dosar succesoral nr. 121/2016, din 25/07/2016 emis de NP Muresan Georgeta Marcela (Incheiere de completare nr. 162/28-07-2016 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) **SUBA AGNETA ECATERINA**, bun propriu	
34958 / 16/07/2020		
Act Notarial nr. Antecontract de vanzare-cumparare aut. sub nr. 2534, din 16/07/2020 emis de NP Capusan Niculina; Act Notarial nr. Incheiere de rectificare nr. 23, din 10/08/2020 emis de NP Capusan Niculina;		
B6	Se noteaza antecontractul de vanzare-cumparare incheiat intreSUBA AGNETA ECATERINA, in calitate de promitent vanzatori si S.C. NON FERRO METALEN S.R.L. in calitate de promitent cumparator avand ca obiect imobilul de sub A1 , termenul stabilit pentru incheierea contractului fiind cel tarziu la data de 16.07.2021	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

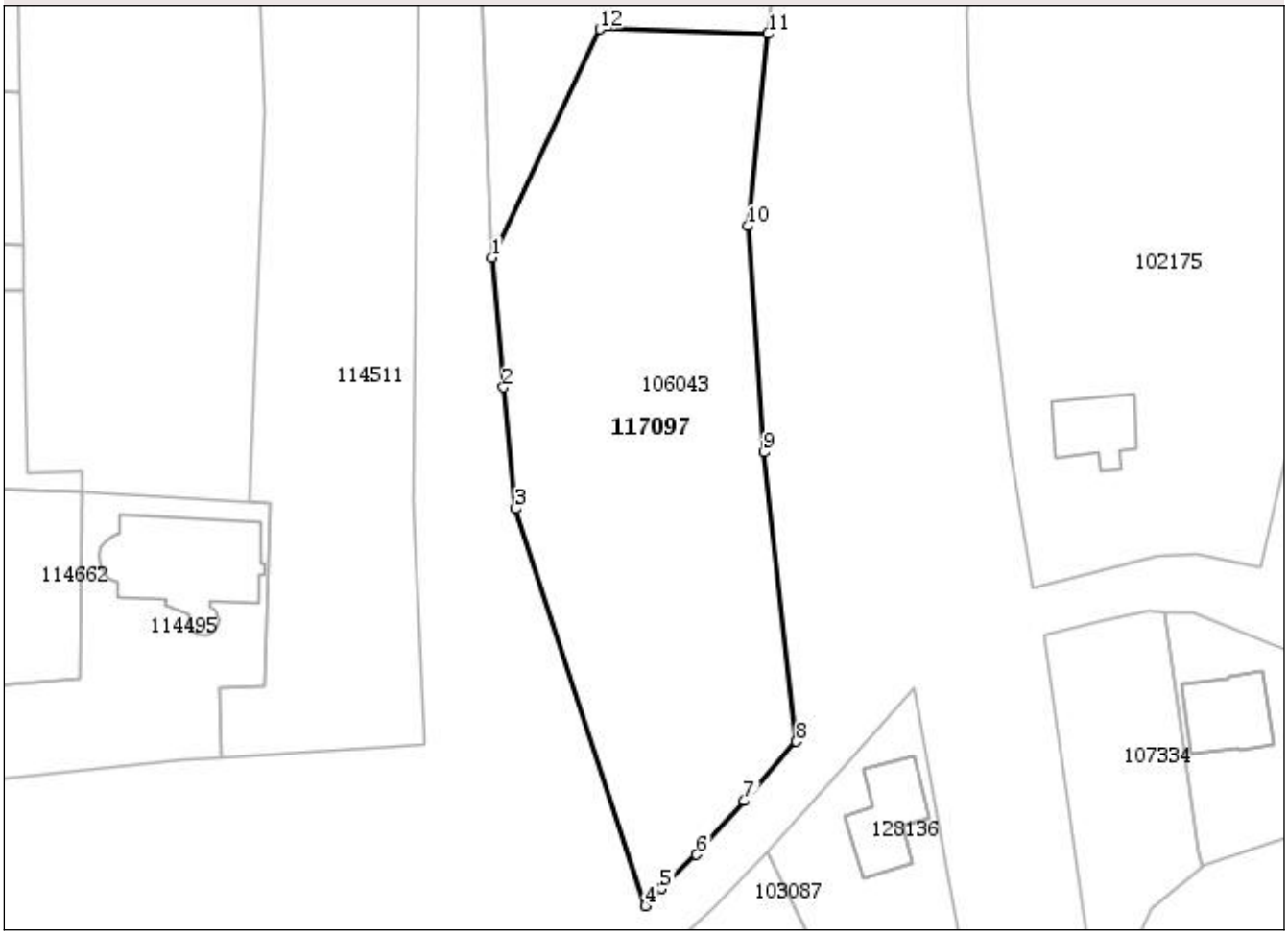
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
117097	2.228	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	950	-	-	-	
2	faneata	DA	1.278	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	14.364
2	3	13.45
3	4	46.119
4	5	2.662
5	6	5.366

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	7	7.923
7	8	8.704
8	9	32.197
9	10	24.952
10	11	21.325
11	12	18.581
12	1	27.871

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/01/2021, 12:23

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

Nr. cerere	**1102**
Ziua	**09**
Luna	**01**
Anul	**2021**

Cod verificare
100091331819

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 117099 Baia Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Maramures, Extravilan Baia Mare in locul numit "Dealul Minei"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	117099	9.860	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5940 / 10/02/2015		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr.98, din 26/07/2010 emis de N.P.Muresan Georgeta Marcela (Incheiere de completare cu date de CF nr. 23/10-02-2015 emisa de N.P.Muresan Georgeta Marcela;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) **SUBA AGNETA ECATERINA**, bun propriu	
B5	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014	A1
38161 / 29/07/2016		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 92 emis in dosar succesoral nr. 121/2016, din 25/07/2016 emis de NP Muresan Georgeta Marcela (Incheiere de completare nr. 162/28-07-2016 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) **SUBA AGNETA ECATERINA**, bun propriu	
34957 / 16/07/2020		
Act Notarial nr. Antecontract de vanzare-cumparare aut. sub nr. 2534, din 16/07/2020 emis de NP Stoica Ioan Alin; Act Notarial nr. Incheiere de completare nr. 23, din 10/08/2020 emis de NP Capusan Niculina;		
B7	Se noteaza antecontractul de vanzare-cumparare incheiat intreSUBA AGNETA ECATERINA, in calitate de promitent vanzatori si S.C. NON FERRO METALEN S.R.L. in calitate de promitent cumparator avand ca obiect imobilul de sub A1 , termenul stabilit pentru incheierea contractului fiind cel tarziu la data de 16.07.2021	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

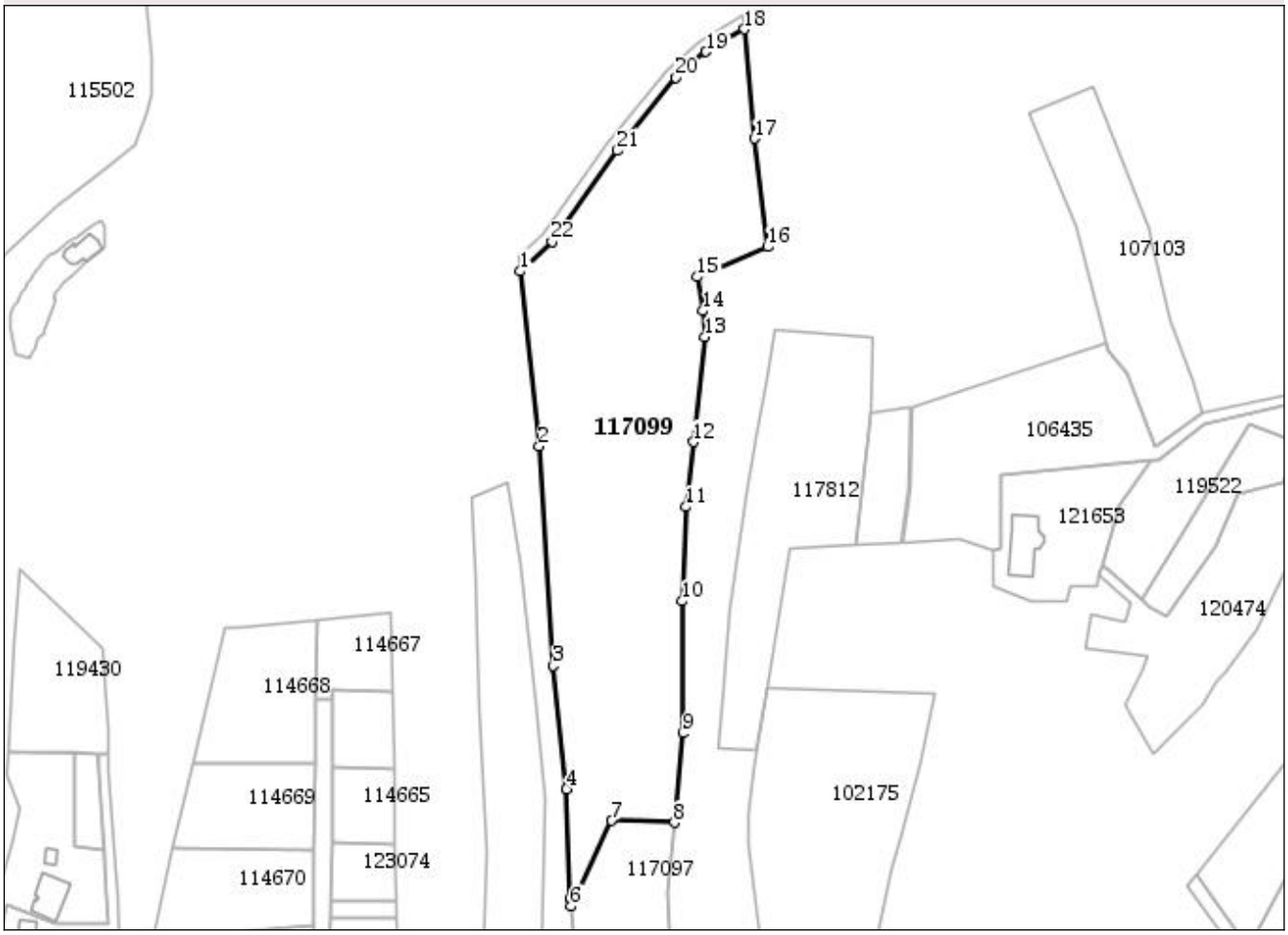
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
117099	9.860	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	5.050	-	-	-	
2	padure	NU	4.810	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	52.08
3	4	36.728
5	6	2.274
7	8	18.581
9	10	39.018

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	65.081
4	5	32.363
6	7	27.871
8	9	26.614
10	11	27.85

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
11	12	19.469
13	14	7.797
15	16	22.846
17	18	32.525
19	20	11.819
21	22	33.218

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
12	13	31.191
14	15	10.119
16	17	32.214
18	19	13.103
20	21	27.638
22	1	12.8

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/01/2021, 12:23

ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 39925 din 03.11.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1473 **din** 18.11.2020

În Scopul: ALTE SCOPURI

Ca urmare a cererii adresate de **SUBA AGNETA ECATERINA**, cu domiciliul în judeţul bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. ..... telefon/ _____ la nr. **39925** din **29.10.2020**,

Pentru imobilul **teren** situat în: judetul **MARAMUREŞ municipiul BAIA MARE** cod poştal ..... **STRADA PLAIULUI** nr. **13** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....
EXTRAVILAN Cartea funciara Baia Mare numar **117097, 117099 numar cadastral 117097, 117099** sau identificat prin **PLAN DE SITUAŢIE**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN situat partial în INTRAVILAN partial în EXTRAVILANUL Municipiului Baia Mare, proprietate privată SUBA AGNETA ECATERINA cota actuala 1/1 bun propriu. Se notează antecontract de vânzare-cumpărare a terenului în favoarea S.C. NONFERRO METALEN S.R.L. Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare şi atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.

Parcela se considera construibilă daca este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obţinută înscrisă în C.F. dintr-o strada aparţinând domeniului public, până la parcela proprie, conform profilului de drum care se va aproba prin P.U.Z. - În situaţia în care din documentaţia cadastrală şi din evidenţele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obţine acordul autentificat al proprietarilor identificaţi.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAŢIA ZONEI STABILITĂ conform P.U.G.: teren partial în intravilan UTR-V6 - zona spatiilor plantate - paduri de agrement; partial UTR-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; parţial EXTRAVILAN;

CATEGORIA DE FOLOSINŢA conform CF: curţi construcţii, fâneaţă, pădure.

DESTINAŢIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.

UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRAVILAN: în conformitate cu prevederile art.2,alin.(3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată şi art. 60, alin(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, pe terenurile situate în extravilan se pot executa: - lucrări pentru reţele magistrale, căi de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate şi aprobate potrivit legii; - anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole, potrivit art.3, alin. (1), lit h.

3. REGIMUL TEHNIC:

În vederea construirii pe TERENUL SITUAT ÎN EXTRAVILAN este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare, modificarea funcţiunilor admise prin P.U.G. pentru zona extravilan şi atribuirea unei noi unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.) pentru această zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

• LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

• Se vor respecta Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prin

ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit şi ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

• REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerinţelor minime cu privire la autorizarea construcţiilor şi a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificata şi completata prin H.C.L. nr. 523/2019 :

PARCAJE AUTOVEHICOLE

Art. 9 Autorizarea executării construcţiilor şi extinderilor la construcţii existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcţiunii, în afara circulaţiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienţi, nu şi pentru locatari sau salariaţi, pentru aceştia, soluţionarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 10. Spaţile destinate parcării/garării nu îşi vor putea modifica destinaţia pe toată durata de existentă a construcţiei, fiind interzisă schimbarea destinaţiei în alte funcţiuni.

Art. 11. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeţei de teren identificată cadastral pe care se realizează construcţia autorizată sau pe terenuri care se află la o distanţă de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcţiei, şi pentru care se deţine un drept real asupra acestuia.

Art. 12 Sunt stabilite următoarele cerinţe de paracare/garare:

pentru FUNCŢIUNEA DE LOCUIRE

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 60mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă mai mare de 80mp;

d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spaţiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatament.

pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCŢII care se vor prevedea prin P.U.Z. -ul care se va elabora , necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 şi a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile şi conform prevederilor HCL 104/2019.

- Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite funcţiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiilor. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

Art. 13. Orice autorizare de suplimentare a unităţilor locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiţionată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Art. 14. Accesul la spaţiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulaţii carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietăţii publice şi a retragerilor faţă de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanţă minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulaţia auto.

Art. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament şi NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000 Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice pe teritoriul Municipiului Baia Mare.

Art. 16. În aceste condiţii, autorizaţia de construire, nu va fi eliberată fără plata taxei de exceptare de la norma corespunzătoare numărului de locuri de parcare nerealizate.

Art. 17 Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje şi procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.

Art. 18 Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcţiile pentru care au fost aprobate documentaţii de urbanism PUD/PUZ care au reglementate situaţiile prevăzute în prezentul regulament

LOCUINŢE COLECTIVE MICI. În înţelesul prezentului regulament, locuinţele colective mici au fost definite ca şi locuinţe cu regim de înălţime maxim P+2E, ce cuprind acelaşi corp de clădire cu acces (scara) comun. Inserarea locuinţelor colective mici este condiţionată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici şi celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spaţii verzi, locuri de parcare/garare.

Locuinţele colective mici se vor reglementa după suprafaţa de teren aferentă construcţiei, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărîre astfel:

între 300-500mp - maxim 6 (şase) apartamente/imobil;

între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;

între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;

peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;

• REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

CIRCULATII SI ACCESE. conform secţiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcţiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin

P.U.Z.la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcţiilor se va ţine seama de eventualelele culoare de protecţie a reţelelor edilitare din zonă, respectându-se distanţele minime de siguranţă impuse de legislaţia în vigoare faţă de reţelele de utilităţi.
Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:
SECŢIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Art. 25: Accese carosabile (1)Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2)În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri. (3)Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Art. 26: Accese pietonale .
ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.
Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcţie de destinaţia construcţiilor care se vor amplasa, respectiv: locuinţe individuale, semicolective sau colective
4.11.1. - Pentru CONSTRUCŢII DE LOCUINŢE unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):-- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje şi garaje.
• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI: potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, în situaţia modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A R.L.U. AFERENT: în situaţia modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentaţie de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obţinându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentaţiei de urbanism. - Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto şi pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcţiunii zonei, înălţimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 şi Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările şi modificările ulterioare.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN UTR V6 ŞI L1B ÎN L3 - ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE S(D)+P+2E ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:
AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI MARAMUREŞ, loc. BAIA MARE, str. IZA. nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoara după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:
a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):
☒ alimentare cu apă - VITAL
☒ canalizare - VITAL
☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - DELGAZ GRID
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:
Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobare P.U.Z.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament şi delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureş; Plan de situaţie pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcţi şi a drumului de acces la parcelă vizat de OCPI Maramureş; Certificat de impunere fiscala; Aviz Comisia Municipala de Sistematizare a Circulatiei;

d.2) avize şi acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei
d.3) avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
Aviz O.C.P.I. MM; Aviz Consiliul Judetean; Acord /Aviz A.N.I.F.;Aviz Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Maramureş privind scoaterea din circuitul agricol; Aviz Direcţia de Cultură a Judeţului Maramureş;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerinţa de calitate Af – rezistenţă şi stabilitatea terenului de fundare a construcţiilor şi masivelor de pământ;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
Taxă privind emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform HCL nr 514/2016; Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform HCL nr 514/2016; Taxă privind activitatea de informare şi consultare a publicului pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal conform HCL 168/2011; Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

PRIMAR,	**SECRETAR GENERAL,**	**ARHITECT SEF,**
Dr.Ec. **Cătălin Chereches**	Jur. **Lia Augustina Muresan**	Drd.Urb.Arh. **Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Achitat taxa de **128,00** lei, a fost achitată conform **chitanţei** nr. **106318 0135310** din **29.10.2020** valoare **128,00**
Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform **chitantei** nr. ..... din .....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de .....

Întocmit,
Ing. Valentin Matees

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,	**SECRETAR GENERAL,**	**ARHITECT SEF,**
Dr.Ec. **Cătălin Chereches**	Jur. **Lia Augustina Muresan**	Drd.Urb.Arh. **Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct .

Întocmit,
.....

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL

AMBIENT
BIROU DE ARHITECTURA

Str. N.Iorga
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A
Cod. 430223, Baia Mare
Maramureș, România

Tel. +40 745 925 045
www.ambient-arh.ro
E-mail. ambient.mm@gmail.com
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

Denumirea :
PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

Baia Mare str. Plaiului nr.13 Jud.Maramures

Proiectantul lucrãrii:

SC **AMBIENT** SRL.

SUBA AGNETA ECATERINA

Jud. Maramures

` Baia Mare 2020

AMBIENT
BIROU DE ARHITECTURA

Str. N.Iorga
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A
Cod. 430223, Baia Mare
Maramureş, România

Tel. +40 745 925 045
www.ambient-arh.ro
E-mail. ambient.mm@gmail.com
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii. PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
pentru zona cuprinsa in Baia Mare str. Plaiului nr.13 Jud.Maramures

Beneficiar. **SUBA AGNETA ECATERINA**

Jud. Maramures
Proiectantul general. S.C. AMBIENT S.R.L. – Baia Mare
Data elaborarii. 2020

1.2. Obiectul PUZ

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Reevaluarea spatiilor si reglementari functionale si urbanistice ale zonei studiate: spatii destinate locuirii individuale , zone verzi, accesibilitatea si mobilitatea : accesele auto si pietonale, parcarile, sistemul de garare .
Zona de studiu este zona cuprinsă in interiorul suprafetei de teren aferenta proprietatii investitorului situata pe partea nordica a strazii Plaiului .
Accesul la amplasamentul in studiu este direct din strada Plaiului .
Suprafata zonei de studiu :

TIPUL DE PROPRIETATE

NR CRT	PROPRIETAR	numar CAD.	TEREN	SUPRAFATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA			SUPRAF. CONSTR.	P.O.T. EXIST.	C.U.T. EXIST.
					curti constr.	faneata	padure		%	
				mp	mp	mp	mp	mp		
1	SUBA AGNETA	117097	intravilan	2228	950	1278		0	0	0
2	SUBA AGNETA	117099	extravilan	9860		5050	4810	0	0,0	0,00
	TOTAL SUPRAFATA			12088	**950**	**6328**	4810	0	0,0	0,0
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA					**7278**				

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

Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare a prevazut pentru zona studiata :

- in conformitate cu P.U.G. nu este prevazuta o strategie in zona respectiva .

  Conform PUG, terenul se afla in :

  UTR V6 – PADURI DE AGREMENT

  UTR L1b – Subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate cu regim izolat de construire ;

- In conformitate cu Prevederi ale P.U.G.nou zona studiata este cuprinsa in :

  Lv_r – SUBZONA DE LOCUINŢE DE VACANŢĂ ŞI LOCUINŢE INDIVIDUALE MICI CU DENSITATE SCĂZUTĂ, SPAŢII VERZI, SPORT, TURISM, AGREMENT ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

1.3. Surse documentare

1.3.1.Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.

- Documentatia de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- Reactualizare PUG Municipiul Baia Mare in curs de aprobare
- Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”
- Certificat de urbanism nr.1473/18.11.2020
- Avizul de oportunitate nr. 44/4.12.2020

1.3.2.Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.

- Analiza lucrrailor de teren – studiu geotehnic si studiu topografic ;
- Analiza fondului construit

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

- In perioada 1989 -2020 nu au existat proiecte de investitii in zona studiata .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1Date privind evolutia zonei

Conform hartii Baii Mari din anii 1800 zona este proprietate privata neconstruita cu destinatia cea mai probabila de faneata.
In proximitatea zonei studiate in perioada regimului comunist se construieste sporadic edificii cu caracter tehnic edilitar si residential privat – gospodarii de tip rural .
Dupa anul 1989 intreaga zona intra intr-o etapa de expansiune a zonei rezidentiale aflate in imediata apropiere de zona in studiu – pe ambele parti ale caii de circulatie str. Plaiului .

2.1.2.Potential de dezvoltare

Amplasamentul studiat se poate dezvolta usor, datorita pozitionarii zonei si accesului la infrastructura Municipiului Baia Mare.
Suplimentarea unităților de locuit prin construirea de noi constructii cu regim de inaltime demisol, parter si etaj(mansarda) .
Revigorarea zonei studiate se poate activa prin schimbarea destinatiei unitatii teritoriale de referinta din cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare in care este cuprins .

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

- Zona studiata se afla partial in intravilanul municipiului Baia Mare, in partea nord – estica .

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.
Legatura principala a zonei studiate cu localitatea se face pe str. Plaiului artera de comunicatie prin care zona are acces la infrastructura orasului .

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

2.3.1.Relieful .

Relieful depresiunii Baia Mare se preteaza foarte bine la o zona verticala:

- o fasie ce urca usor spre muntele vulcanic compusa din piemonturi, glaciesuri sau dealuri la nord
- o zona de camp inalt ce inglobeaza si terasele superioare mijlocii;
- o zona joasa cu lunca si terasa inferioara a raului Sasar, care pe partea sunt parazitate de o serie de conuri de dejectie.

Altitudinea medie a depresiunii este de 200 m.
Zona studiată este situată pe malul nordic al râului Sasar, glacisul Baia Mare, zona de interferenta cu Raul Firiza . Zona are ca specific dezvoltarea largă a glacisului. Depozitele cuaternare (coluvii, deluvii) acoperă în cea mai mare parte argile şi marne pannoniene, fiind individualizate şi mici apariţii de andezite şi piroclastite andezitice.

2.3.2.Reteaua hidrografica.

Zona studiată se află într-un teritoriu mărginit la sud de râul Sasar .

2.3.3.Clima.

- Zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorita existentei lantului Carpatic ce indeplineste rolul benefic de paravan, impiedicand intemperiile reci dinspre nord-est. Aflata la adapost, depresiunea are un climat de nuanta mediteraneana, cu ierni blande, fara mari viscole, cu veri racoroase, prelungite si un echilibru atmosferic favorabil.
- Temperatura aerului atinge cota medie, multianuala de 9,6°C. Media lunii ianuarie se ridica la -2.4°C, iar a lunii iunie la 19,9°C. Precipitatiile atmosferice sunt in general constante, totalizand o medie anuala de 976 mm.
- Vanturile nu prezinta caracteristici deosebite. Datorita imobilizarii maselor de aer in depresiune, se inregistreaza perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influenteaza negativ starea de poluare a orasului.

2.3.4.Conditii geotehnice.

Studiile geotehnice şi avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074-2011 şi vor avea următorul conţinut minim:

- stratificaţia terenului pe amplasament,
- adâncime de fundare
- calculul terenului de fundare

• coeficienţi geotehnici ai terenului de fundare
• pânza de apă freatică
• efectul construcţiei asupra stabilităţii generale
• condiţiile de efectuare a săpăturilor.
• categoria geotehnică conform normativ NP074-2011, tabel A.1.3., respectiv 1,2 sau 3 şi în funcţie de punctajul total atribuit amplasamentului se va încadra în tipul de risc geotehnic conform tabel A.1.4., respectiv : redus, moderat sau major.

2.3.5.Riscuri naturale.

- In teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecari de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC"

2.4. Circulatia

2.4.1.Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei.

Circulatia se desfasoara in zona studiata pe str. Plaiului strada de categoria IV (CONF. LISTA ALFABETICA A STRAZILOR DIN MUNICIPIUL BAIA MARE SI CATEGORIA ACESTORA , CONF. O.G. 43/1997- ANEXA 1 LA HCL 39 /2008)

CAI PRINCIPALE DE ACCES
Artera principala de circulatie ale municipiului ce delimiteaza la sud zona ce face obiectul documentatiei : str. Plaiului .

CIRCULATII IN INTERIORUL ZONEI STUDIATE
Circulatia in interiorul zonei este inexistenta . Teren neamenajat .

PARCARI
Nu sunt amenajate parcari . Terenurile in studiu sunt in mare parte neamenajate si neintretinute .

TROTUARE , ALEI PIETONALE
Nu sunt amenajate alei pt circulatia pietonala in zona studiata .

PISTE DE BICICLETE
Nu sunt amenajate alei pt circulatia bicicletelor in zona studiata .

DISFUNCTIONALITATI

- Terenuri libere neamenajate .
- Retele edilitare de suprafata - gaz , electrice , telecomunicatii
- Alei pietonal-carosabile inexistente ;
- Fond construit inexistent ;

2.5. Ocuparea terenurilor
2.5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata .
Zona este destinata terenurilor neamenajate .

2.5.2.Relationari intre functiuni
In zona studiata nu exista disfunctionalitati intre functiuni acestea fiind inexistente .

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.
Zona studiată nu detine fond construit .

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit.

Zona studiată nu detine fond construit .

2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.
Din acest punct de vedere zona este deficitara, lipsind functiunile comerciale si de prestari servicii .

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi.
Zona studiata beneficiaza de spatii verzi dezvoltate necontrolat dispuse in interiorul parcelelor .
Se observa o dezvoltare a acestora rezultata din neintretinerea incintei .

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Ca urmare a acţiunilor omului, uneori necontrolate şi nechibzuite, alteori fireşti, impuse de necesitatea dezvoltării economice şi sociale, planeta noastră a cunoscut, în anumite regiuni sau zone, o degradare accentuată, în unele cazuri iremediabilă.
Riscurile pot fi:
a)fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.
În această categorie sunt cuprinse:
- cutremurele : structura de rezistenta a peste 75% dintre imobilurile de locuinte existente sunt proiectate si executate inainte de evenimentul din 1977 si anterior elaborarii normativului P100 – risc major in caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările şi prăbuşirile de teren –zona studiata se afla pe versanti;
- inundaţiile şi fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fara efect major asupra populatiei din zona studiata ;
- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unitatilor de locuit ;
- epizootiile – exclus , in zona studiata nu exista aglomerari de animale ;

- In teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecari de teren in conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”
  Conform studiului geotehnic - RISC GEOTEHNIC MODERAT .

2.5.8.Principale disfunctionalitati

- Lipsa functiunilor de locuire - institutii si comert-servicii in interiorul zonei
- Terenuri libere neamenajate si constructii abandonate
- Retele edilitare de suprafata - gaz , electrice , telecomunicatii
- Alei pietonal-carosabile neamenajate ;

2.6. Echipare edilitara
Stadiul echiparii edilitare a zonei

2.6.1.Zona studiata beneficiaza de urmatoarele retele edilitare:
- Retea de alimentare cu energie electrica
- Iluminat public
- Retea de alimentare cu gaz metan
- Retea de alimentare cu apa
- Retea de canalizare menajera

2.6.2.Principale disfunctionalitati
- Retele de alimentare cu electricitate, retele de curenti slabi aeriene, ce afecteaza nivelul estetic al zonei si conducte de gaz de suprafata ce impiedica dezvoltarea zonei sub aspectul circulatiei , amenajarilor , etc

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Aşa cum rezultă din bilantul teritorial relaţia cadru natural - cadru construit este în limite normale. O atenţie deosebită trebuie avută nu numai la aspectul cantitativ (suprafeţe de spaţiu verde) cât şi la relaţionare acestora şi asigurarea acestora şi asigurarea continuităţii spaţiilor verzi şi în special la relaţia vizuală.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Riscuri naturale :

a)fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.
În această categorie sunt cuprinse:
- cutremurele : structura de rezistenta a peste 75% dintre imobilurile de locuinte existente sunt proiectate si executate inainte de evenimentul din 1977 si anterior elaborarii normativului P100 – risc major in caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările şi prăbuşirile de teren – exclus zona studiata nu se afla pe versanti ;
- inundaţiile şi fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fara efect major asupra populatiei din zona studiata ;
- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unitatilor de locuit ;
- epizootiile – exclus , in zona studiata nu exista aglomerari de animale ;

b) evenimente cu urmări deosebit de grave, asupra mediului înconjurător, provocate de accidente.
În această categorie sunt cuprinse:
- accidentele chimice, biologice, nucleare, în subteran – excluse datorita inexistentei in zona studiata a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- avarii la construţiile hidrotehnice sau conducte magistrale – starea tehnica a lacului de acumulare Firiza se urmareste periodic factorul de risc fiind diminuat ;
- incendiile de masă şi exploziile, accidentele majore la utilaje şi instalaţii tehnologice periculoase – excluse datorita inexistentei in zona studiata a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- căderile de obiecte cosmice , accidente majore şi avarii mari la reţelele de instalaţii şi telecomunicaţii

Conform terminologiei adoptate de OCHA/ONU (Internationally agreed glossary of basic terms related to disaster management, UN, IDNDR, Geneva, 1992), riscurile pot crea dezastre (similar catastrofe) care pot întrerupe funcţionarea unei societăţi, generând pierderi umane, materiale sau modificări nefaste ale mediului, care nu pot fi refăcute prin resursele acesteia.

- In teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecari de teren in conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC” si cu studiul geotehnic : RISC GEOTEHNIC MODERAT .

Riscuri antropice

Riscurile antropice sunt fenomene de interacţiune între om şi natură, declanşate sau favorizate de activităţi umane şi care sunt dăunătoare societăţii în ansamblu şi existenţei umane în particular.
Aceste fenomene sunt legate de intervenţia omului în natură, cu scopul de a utiliza elementele cadrului natural în interes propriu: activităţi agricole, miniere, industriale, de construcţii, de transport, amenajarea spaţiului – factor exclus bdatorita faptului ca zona studiata este ocupata 100% cu activitati legate in special de functiunea de locuire si sericii;

În unele cazuri, cauzele antropogene se întrepătrund cu cele naturale, ca în cazul deşertificării, inundaţiilor, etc. – factor exclus zona studiata nu se afla intr-un perimetru afectat de desertificare sau inundabil ;
Afectarea sau, în unele cazuri, distrugerea mediului determină o creştere a vulnerabilităţii umane, respectiv pericole potenţiale care pot periclita sănătatea şi, uneori, chiar viaţa, la care se adaugă pagubele materiale – nu este cazul in zona studiata .

După durata şi gradul de afectare a mediului, hazardele se ierarhizează în:
-episodice (emisii de poluanţi,care poţi fi remediaţi relativ uşor)–nu este cazul in zona studiata .
-accidentale (sunt riscuri care produc dereglări în desfăşurarea unui proces natural sau antropic şi care se pot remedia într-un interval de timp scurt) – nu este cazul in zona studiata .
-ruptură (produc întreruperea activităţilor prin distrugerea mecanismului de funcţionare şi care necesită timp şi resurse financiare mari)– situatie posibila in caz de cataclism ;
-catastrofale (produc schimbări radicale în structura unui ecosistem, sau care pot conduce la dispariţia unei structuri, şi deci, care presupune reconstrucţia pe principii diferite faţă de cele iniţiale pentru a rezista la alte hazarde catastrofale, cu cheltuieli imense).
În funcţie de activitatea care le-a declanşat, riscurile antropice se pot structura în tehnologice şi sociale.

Riscurile TEHNOLOGICE:
Riscurile INDUSTRIALE – Această categorie include o gamă largă de accidente, declanşate de om cu sau fără voia sa, legate de activităţile industriale, cum sunt exploziile, scurgerile de substanţe toxice, poluarea accidentală, etc.
Asemenea riscuri sunt mai frecvente în industriile: chimică şi metallurgică , mai ales în prima, datorită emisiilor de substanţe nocive în procesul de producţie şi cantităţilor mari de deşeuri care afectează mediul.
Conform studiilor elaborate anterior, zona studiată se afla în "zona de securitate" fată de statia de clorinare a s.c. Vital s.a. în scenariul nr.1 si scenariul nr.2.

Optimizarea mediului, protecţia si conservarea lui poate fi făcută numai după identificarea surselor de poluare, a cauzelor si posibilităţilor de eliminare a acestora.
Amplasarea obiectivelor industriale sau economice în văi adânci şi depresiuni, în care se manifestă frecvent fenomene meteorologice cum sunt calmul atmosferic şi inversiunea termică, conduce la stagnarea şi cumularea poluanţilor şi, în final, la realizarea unor concentraţii periculoase – nu este cazul in zona studiata .

Poluarea mediului
•cauza fenomenului:
- poluarea aerului – posibila datorita noxelor emise de autoturismele din zona studiata – diminuarea acesteia prin inlocuirea in timp a motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice ;
- poluare marină – exclusa ;
- poluarea apei potabile – prin masuratorile effectuate de catre detinatorul retelei de alimentare cu apa potabila a zonei se poate evita ;
- creşterea globale a temperaturii, distrugerea stratului de ozon – exclus – zona studiata nu detine factori care sa produca fenomenele respective ;

•predictibilitate: poluarea este considerată şi raportată la consumul pe cap de locuitor, astfel că în ţările în curs de dezvoltare ea este în creştere – nu este cazul in zona studiata ;
•factori de vulnerabilitate: industrializarea şi lipsa legilor în domeniu, lipsa resurselor pentru contracararea fenomenului – nu este cazul in zona studiata ;

•efecte: distrugerea recoltelor agricole, pădurilor şi sistemului acvifer, distrugeri materiale, înrăutăţirea stării de sănătate a populaţiei, creşterea temperaturii etc. – nu este cazul in zona studiata ;
•măsuri de reducere a riscului: stabilirea unor standarde de calitate a mediului, promovarea de politici pentru promovarea şi protecţia surselor de apă, controlul producerii de aerosol şi produselor de freon, etc.
•măsuri de pregătire specifice: elaborarea unui plan de protecţie şi siguranţă a mediului la nivel naţional, includerea problemelor de mediu în programele guvernamentale de dezvoltare etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localitatii vor fi adoptate si implementate si in zona studiata ;
•instrumente de evaluare a impactului: sisteme de supraveghere terestră şi aeriană a solului şi apei, evoluţia climei, etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localitatii vor fi adoptate si implementate si in zona studiata ;

Riscurile SOCIALE – din această categorie putem aminti:

−Eşecul utilităţilor publice - Riscul eşecului utilităţilor publice este mai mare în zonele urbane, având în vedere densitatea populaţiei şi existenţa a mai multor sisteme de utilităţi publice. Eşecul (scoatere din funcţiune) sistemelor, instalaţiilor şi echipamentelor care poate conduce la întreruperea alimentării cu apă , gaze naturale, energie electrică şi termică pentru o zonã extinsã din cadrul localităţii / judeţ ului poate duce la apariţia de epidemii, epizootii, contaminări sau riscuri sociale.
−Conflictele militare sunt riscuri premeditate în timp de pace prin pregătirea arsenalului militar şi, mai ales, prin testele nucleare apărute din cauza disputelor politice.

−Terorismul - termenul terorism înseamnă acte de violenta comise de opozanţi ai unui stat, care operează în grupuri restrânse, secrete. Cuvântul implică de asemenea faptul că teroriştii nu desfăşoară o campanie pur militară , ci încearcă să tulbure viaţa normală a unei societăţi, folosind tactici ce pun în pericol sau ţintesc intenţionat oameni obişnuiţi. În cazuri extreme, avioane civile sau centre comerciale sunt aruncate în aer, sau ostatici nevinovaţi sunt ucişi dacă cererile răpitorilor sunt refuzate.

−Conflicte sociale - conflictele sociale de masă, epurările etnice sunt deosebit de numeroase.
Termenul “etnic” descrie adesea un grup de oameni care au sentimentul unei apartenenţe comune, bazată pe istorie, obiceiuri sau mod de viaţă . Simţul identităţii defineşte cel mai bine grupul etnic, dar poate fi accentuat de aceea şi limbă, religie, culoare a pielii sau un statut comun de clasa sau de castă. Conflictele etnice pot apărea oricând, deoarece, de-a lungul mileniilor, oamenii s-au amestecat unii cu alţii.
−Criminalitatea şi consumul de droguri – au devenit probleme sociale cu răspândire în lumea întreagă .

2.7.3.Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul

2.7.4.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Conform anexei nr.1 “Lista monumentelor istorice” a Ordinului Ministerului Culturii si Cultelor nr. 2.361/2010 în zona studiata nu se afla cladiri de patrimoniu.

2.7.5.Evidentierea potentialului turistic
Zona studiată nu detine un potential turistic - amenajarea întregii zone cu eliminarea disfunctiilor si insertii de amenajări si arhitectură la standarde ridicate ar creste atractivitatea zonei si per ansamblu a orasului.

2.8. Optiuni ale populatiei

2.8.1.Optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Optiunile populatiei luate in considerare in faza de definitivare a documentatiei, dupa dezbaterea publica :

-Optiuni ale populatiei situate in proximitatea zonei studiate se manifesta in cerinta de dezvoltarea din puct de vedere cantitativ si calitativ al confortului.

- Optiunea administratiei local se reflecta in dorinta de a dezvolta spatii private cu un grad ridicat al confortului in vederea dezvoltarii rezidentiale .

2.8.2.Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

Se va prezenta in faza ulterioara de definitivare a documentatiei, faza in care se vor cunoaste optiunile populatiei si solutiile finale alese de catre administratia publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1.Studiul de circulatii : parcelele care fac obiectul documentatiei de fata nu impune elaborarea unui studiu de circulatie amanuntit . Unitatile de locuit individuale propuse atat in regim izolat sau cuplat nu aglomereaza excesiv zona din punct de vedere al traficului auto sau pietonal .

3.1.2.Analiza fondului construit

- Nu este cazul – fond construit inexistent .

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele :

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii propuse ;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si a legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale orasului ;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare ;

Ocuparea terenurilor libere prezinta o succesiune de spatii diferentiate ca relief . Valorificarea cadrului natural al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse , asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare ale zonei studiate , o functionare optima a zonei si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu .

Prin tratarea spatiilor , folosirea intensiva a cadrului natural si integrarea arhitecturala a cladirilor existente s-a urmarit crearea unui ansamblu inchegat , unitar si totodata variat .

3.1.3.Analiza spatiilor verzi

Zona studiata beneficiaza de spatii verzi dezvoltate necontrolat dispuse in interiorul parcelelor studiate .

Se observa o dezvoltare a acestora rezultata din neintretinerea incintei .

Prin propunerea P.U.Z. se impune delimitarea concreta a spatiilor verzi .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In zona studiata sunt identificate urmatoarele unitati functionale :

Conform PUG, terenul se afla in :

UTR V6 – PADURI DE AGREMENT

UTR L1b – Subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate cu regim izolat de construire ;

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1.Relationarea cu formele de relief

Suprafata studiata este in panta pe versant cu diferente de nivel semnificative fiind neamenajata .

Platforma de acces din str.Plaiului si calea de acces este neamenajata .

Pe axele de circulatie S-N se observa la nord drept cap de perspectiva manastirea Dealul Crucii iar spre sud localitatea Baia Mare .

3.3.2.Prezenta unor oglinzi de apă si a spatiilor plantate

Zona studiata nu detine suprafetele mentionate mai sus .

3.3.3.Construibilitatea si conditiile de fundare

Constructii viitoare

1. Din punct de vedere geotehnic amplasamentul cercetat corespunde amplasarii obiectului proiectat.
2. Proiectantul constructor va alege adancimea de fundare cat si latimea fundatiilor in asa fel incat **P**ef < **P**conv.
3. Se recomanda fundarea la adancimea de minim 1,50 m fata de cota terenului natural pe formatiunea de praf nisipos cu presiunea conventionala aferenta.
4. In jurul constructiilor se vor prevedea drenuri de colectare a apelor de precipitatii cu dirijare in afara amplasamentului, evitandu-se patrunderea apei in terenul de fundare, care ar putea duce la fenomene de alunecare.
5. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat dar in anotimpurile bogate in precipitatii pot aparea infiltratii.
6. Incadrarea in norme TS de taria rocilor pentru sapaturi :
   - praf nisipos ---- tare T 1 - 9
   - praf argilos ---- tare T 1 - 11
   - marna argiloasa ---- dura T 2 – 22
7. Taluze recomandate in rambleu si debleu:
   - praf nisipos ---- 1 : 1,00
   - praf argilos ---- 1 : 1,00
   - marna argiloasa ---- 1 : 1,00
8. Se recomanda centuri armate in sistemul de fundare atat la partea inferioara cat si la partea superioara.
9. Consideram ca nu este necesara stabilitate de versant.
10. Nu se obseva fenomene de alunecare.
11. Daca se urmareste panta terenului si nu se fac sapaturi masive in versant, fundatia dinspre versant si drum se va proiecta sa preia impingerea pamantului.
12. Daca se fac sapaturi la adancimi mai mari de 2,50 m recomanda prevederea de ziduri de sprijin de greutate prevazute cu barbacane si strat filtrant in spatele acestora, cu adancimea de fundare minim 2,50 m de la cota platformei amenajate pe formatiunea de praf argilos. Zidul de sprijin se va executa pe tronsoane scurte pentru a nu pune in pericol amplasamentele din amonte si stabilitatea versantului iar sapatura nu se va lasa deschisa mai mult de 48 de ore.

Căi acces/ Parcări

Adâncimea de fundare, elementele componente si modul de verificare a acestora se va stabili în functie de sarcinile transmise de trafic.

Stratul de teren vegetal si material de umplutură si va fi înlăturat si se vor avea în vedere următoarele aspecte:

 în functie de încărcările transmise, se va alege metoda corespunzătoare de îmbunătătire a terenului natural: stabilizare cu liant hidraulic, înlocuirea materialului local, compactare;

 pentru determinarea exactă a modulului de deformatie a terenului se recomandă încercări directe cu placa;

adoptarea conform **STAS 1709/ 2-90** a întregului complex de măsuri prevăzute pentru prevenirea degradărilor provocate de îngheț-dezghet.

Prevederi generale

Alcătuire infrastructurii clădirilor cu pereti structurali din zidărie va respecta prevederile generale pentru situatia persistentă de proiectare si pentru situatia tranzitorie de proiectare, principiile generale date la **4.4.1.7** din **P100/2013** precum si prevederile specifice date în continuare.

Dimensionarea fundatiilor, soclurilor se va face prin calcul pentru satisfacerea conditiilor de rezistentă sub efectele rezultate din gruparea fundamentală de încărcări. Dimensiunile astfel obtinute vor fi verificate si pentru efectele încărcărilor din gruparea seismică de încărcări.

În cazul fundatiilor izolate, tasările totale acceptabile pot să ajungă si până la 5,00 cm, în conformitate cu **SR EN 1997-1**.

Este importantă urmărirea tasării relative între fundațiile învecinate, respectiv diferenta între tasările absolute probabile a două fundatii învecinate, raportată la distanta dintre ele.Această tasare trebuie limită la 1,00 cm, astfel încât să nu depășească 50% din tasarea totală.

Diferenta de tasare pentru stâlpii articulati nu poate depăsii valoarea 1/500 din deschidere. Fundatiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

Terenul aflat sub talpa fundatiei se recomandă a fi compactat până la un grad de compactare mai mare de 98 %.

Se poate opta pentru un sistem de fundare direct, fundatii izolate pentru o constructie în cadre si respectiv fundatii continue pentru o constructie pereti structurali.

Fundatiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

Recomandă ca în momentul finalizării proiectul, să se ia legătura cu firma de proiectare geotehnică, în vederea verificării fundatiilor, solutiilor alese si recomandări viitoare.

3.3.4.Adaptarea la conditiile de clima

Constructiile noi proiectate se vor incadra in normele de eficienta energetica actuale .

3.3.5.Valorificarea unor potentiale turistice

Zona studiata nu detine obiective turistice care sa poata fi valorificate . Ansamblul religios – Manastirea Dealul Crucii – situata la nord de amplasamnetul studiat poate sa fie considerat un obiect turistic-religios .

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul existent din strada Plaiului corespunde cerintelor pentru dezvoltarea ulterioara a zonei – accesul realizandu-se pe doua sensuri de circulatie fara a afecta buna functionare a circulatiei.

Se vor amenaja parcari in interiorul fiecarei parcele cu alei pietonale si carosabile, astfel se va asigura fluenta si circulatia in siguranta ale celor doua tipuri de trafic auto si pietonal .

Viteza maxima de circulatie in interiorul zonei studiate va fi de max. 30 km/ora .

Pentru sustinerea propunerilor de dezvoltare a zonei se vor amenaja :

- trotuare pietonale in paralel cu aleile pietonal carosabile existente, astfel se va asigura fluenta si circulatia in siguranta ale celor doua tipuri de trafic auto si pietonal ;
- Piste pentru biciglete in paralel cu aleile pietonal carosabile existente/propuse ;

Traversarile pietonale ale circulatiilor auto se vor amenaja cu pante line , fara borduri pentru circulatia facila a : persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare, carucioare, biciclete etc.

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual cu asigurarea unor accese corespunzatoare la locuinte .

Traseele existente se mentin si se vor dimensiona pentru traficul din zona .

Zona studiata va fi destinata locuirii cu suprafete construite la diferite cote zero datorita reliefului , nivelarile se vor face in trepte racordarea teraselor aferente se vor face prin lucrari de taluzari , trepte mici , ziduri de sprijin .

Accesle au in general caracter pietonal si auto individual se vor adapta suprafete mai mari pavate .

Accese rutiere se vor prevedea pentru intrari in garaje sau la platformele parcare adiacente zonelor de acces in constructii .
In zonele libere , intre constructii , de-a-lungul aleilor si pe platforme se vor amenaja spatii verzi .

3.5. Zonificarea functionala

Prevederile P.U.Z. cuprinde un singur U.T.R. :

UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

3.5.1. : ZONELE VERZI :

Zonele verzi din interiorul suprafetelor de teren private vor respecta cerintele regulamentului de urbanism aferent P.U.Z.

3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

BILANT TERITORIAL

NR CRT	DESTINATIA	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1	**Constructii**	**0**	**0,0**	**2547,3**	**35,0**
	Locuinte	0		2547,3	
	Altele	0		0	
2	Circulatii	**0**	0,0	**1817**	25,0
	pietonal	0		12	
	parcare in incinta	0		780	
	acces carosabil in incinta	0		1025	
3	Zone verzi	**7278**	100,0	**1651**	40,0
	TOTAL	**7278**	**100**	**7278**	**100**

3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICA PROPUSA

1. In vederea realizarii unui grad ridicat de confort in zona se vor reda spatiilor de circulatie suprafetele de teren ocupate in momentul de fata de o suprafata neamenjata de vegetatia dezvoltata necontrolat .
2. Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură şi estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic şi estetic al faţadelor construcţiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

Pe toata lungimea limitelor dintre carosabil si spatii plantate se vor amplasa borne sau spatiul plantat va fi amenajat la o inaltime ce nu permite accesul auto

PARCARI

Este interzisa amenajarea alveolelor de parcari care intrerup, micsoreaza sau determina trasee sinuoase ale circulatiei pietonale

Amplasamentul ramas liber de constructii se va amenaja cu spatii verzi,cu spatii rezervate circulatiilor pietonale si rutiere si parcari.

Pentru a se intergra armonios si in securitate in ansamblul residential existent imobilurile propuse nu vor avea imprejmuire.

La amplasarea obiectivelor propuse si la stabilirea regimului de inaltime s-a tinut cont de prevederile Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei- anexa la Ordinul Ministrului Sanatatii emis in temeiul Hotararii Guvernului nr 119/2014 privind organizarea si functionarea Ministerului Sanatatii Publice,cu modificarile si completarile ulterioare.

Conf. prevederilor Cap.I Norme de igiena referitoare la zonele de locuit ,art.3 :
a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum **10 m** de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare;

Art.37
(1) Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deşeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează deşeurile menajere din locuinţă; deşeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient şi care să aibă un volum puţin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea şi depozitarea provizorie a sacilor cu deşeuri menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripţionate cu tipul deşeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, uşor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării şi să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.
(2) Containerele vor fi concepute în aşa fel încât accesul la ele să fie rapid şi uşor, iar sistemul lor de acoperire să fie uşor de manevrat şi să asigure etanşeitatea. Recipientele vor fi menţinute în bună stare şi vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanşeităţii.

Se va respecta distanta minima de siguranta intre cladiri in functie de gradul de rezistenta la foc in conformitate cu prescriptiile din Normativul de siguranta la foc al constructiilor **P118 – 1999** , unde nu este posibil se va justifica cu existenta calcanelor sau se prevad masuri compensatorii.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament se va putea realiza din strada in interiorul zonei studiate pe caile rutiere de minim 6,00 m latime , cu doua benzi de circulatie , existente/propuse ,

In caz de incendiu interventia fortelor de stingere la cladirile existente si propuse se poate realiza pe cel putin 3 fatade.
In cazul constructiilor se vor respecta prevederile prescriptiilor din Normativul de siguranta la foc al constructiilor P118 – 1999 , iar la proiectarea parcarilor se va tine cont de prevederile Normativului de securitate la incediu a parcajelor pentru autoturisme .

3.6. Devoltarea echiparii edilitare

Utilizarea retelelor edilitare se poate face în conformitate cu avizele obtinute de la detinatorii de retele si furnizorii de utilităti
Amplasamentul este posibil racordat la toate retelele edilitare.
Se impune bransarea la retele edilitare in functie de necesitatile impuse de functiunile noi – care se vor stabili de comun acord intre investitor si detinatorii de retele .

3.6.1.Alimentare cu apa
Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.2.Canalizare
Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.3.Telecomunicatii
Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.4.Alimentare cu gaze naturale
Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.5.Gospodarie comunala
In Incinta se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea şi tratarea deşeurilor.
Platforma destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, , va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare.
Platforma gospodăreascai va fi dimensionata pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului menajer şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie;

3.7 Protectia mediului

3.7.1.Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

In zona studiata conform celor prezentate nu exista surse potentiale care sa genereze poluare majora de tip industrial-chimic-etc .
Pentru poluarea provocata de autoturismele care apartin zonei sau aflate in tranzit , aceasta se va diminua treptat prin inlocuirea motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice , masura care este incurajata de programele europene si guvernamentale . Deasemenea si nivelul zgomotului va fi mult diminuat .

3.7.2.Prevenirea producerii riscurilor naturale
Conform celor prezentate riscurile naturale pot fi provocate in zona doar de cataclisme – cutremur - care pot fi preintampinate prin masuri de adaptare a structurilor existente la cerintele normativelor actuale privind siguranta in exploatare a constructiilor .

3.7.3.Epurarea si preepurarea apelor uzate
Reteaua de canalizare menajera si pluviala existenta in zona studiata este racordata la statia de epurare locala in vederea epurarii apeor uzate menajere .
Ape uzate tehnologice provenite din activitati industriale nu sunt identificate in zona .

3.7.4.Depozitarea controlata a deseurilor
Se impune implementarea sistemului selectiv de gestiune a deseurilor. Colectarea selectiva va fi implementata printr-un program gradat.
Conform Sistemului integrat de management al deseurilor, colectarea directa a deseurilor va apartine de statia de transfer ce se va realiza, depozitarea finala urmand a se realiza la depozitul ecologic din localitatea SIrbi, comuna Farcasa .

3.7.5.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
In zona studiata nu sunt prezente terenuri degradate in privinta plantarii zonelor verzi interventiile asupra acestora sunt tratate mai jos

3.7.6.Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Spatii verzi aferente zonei de locuire :

Spatiile verzi dispuse intre obiectivele prevazute din cadrul zonei studiate se vor amenaja in conditiile prevazute in Regulamentul de Urbanism.

- Spatii verzi aferente zonei suprafata minima 40 %

3.7.7.Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.

3.7.8.Refacerea peisagistică si reabilitarea urbana
Se va realiza respectand prevederile de la punctele 2.7.5.; 3.3.; 3.4.; 3.5.;3.6.; 3.7.; 4.2.; 4.3. si 4.5. din prezentul memoriu si respectand regulile prevazute in Regulamentul de Urbanism anexat la documentatie.

3.7.9.Valorificarea potentialului turistic si balnear
Se va realiza respectand prevederile de la punctul 2.7.5.

3.7.10.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore
Retelele edilitare existente pe str. Plaiului corespund cerintelor actuale de locuire si servicii .
Ca urmare a amplificarii suprafetelor construite in zonele needificate in functie de cerintele solicitate detinatorii de retele vor prezenta modalitatile de satisfacere a cerintelor pentru fiecare obiectiv în parte, la fazele următoare de proiectare.

3.8 Obiective de utilitate publica :
Aleea de circulatie propusa permite accesul la fiecare obiectiv propus in studiu si care se afla in proprietatea proprietarilor personae fizice va fi destinata numai circulatiei cf. schitelor de dezmembrare a terenului care vor configura noile proprietati .

Tipuri de proprietate teren :

Planul Urbanistic Zonal este constituit din terenuri intravilane , cu categoria de folosinta actuala de curti-constructii , faneata , gradina.
Terenurile ce fac obiectul studiului sunt:
Terenuri proprietatea privata a persoanelor fizice .
Conform Plansei de Circulatia Terenului – aleea de circulatie va fi privata .

4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

4.1.Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Planul Urbanistic Zonal modifică functiunile initiale prevazute prin PUG, selecteaza tipologia functionala (locuire individuala) cu respectarea prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.
Acestea se vor realiza prin:
- Îmbunataţirea infrastructurii
- Îmbunataţirea şi extinderea fondului construit pe amplasamentele proprietatii private ;
- Îmbunatatirea dotarilor edilitare prin dimensionarea in functie de capacitățile deservite.
- Protecţia mediului înconjurător

4.2.Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare
Principalele categorii de intervenţie vor fi cele legate de :
- modernizarea circulaţiei prin :
    - amenajarea circulatiei care strabate zona studiata ;
    - amenajarea parcarilor propuse in interiorul parcelelor componente ale P.U.Z. ;
- reabilitarea spatiilor verzi ;

- edificarea propunerilor cu destinatie de locuire individuala ;

4.3.Prioritati de interventie

Investitorii vor stabili regimul de prioritate al lucrarii de fata , raportat la prioritatile majore ale lor. Investitiile vor fi finantate din surse private.

4.4.Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Considerand tendinţele de dezvoltare în zona studiata , trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât şi posibilităţile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluţii armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor şi serviciilor necesare funcţionării.

4.5.Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)

Respectand cerintele din Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. specificate in Plansa de Reglemantari Urbansitice nu este cazul detalierii parcelelor propuse pentru edificarea de imobile .

4.6.Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general :

- Locuinte individuale private .

4.7.Montaje ale etapelor viitoare(actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)

Datorita naturii juridice a terenului, investitorii privati reprezinta actorul principal implicat, care în derularea investitiei va apela, vor corela si aplica cerintele administratiei locale, ale proiectantilor de specialitate precum si a potentialior dezvoltatori sau proprietari privati din zona studiată .

5. ANEXE

PIESE DESENATE :

U0 – INCADRAREA IN ZONA
U1 – SITUATIA EXISTENTA
U2 – TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
U3 – REGLEMENTARI URBANISTICE
U4 – REGLEMENTARI EDILITARE propuse
U5 – CONCEPT URBANISTIC
U6– PROFIL TRANSVERSAL

Sef Proiect
Arh. Alexandru BABAN

Proiectant c.arh. Ovidiu CIORNA

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL

AMBIENT
BIROU DE ARHITECTURA

Str. N.Iorga
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A
Cod. 430223, Baia Mare
Maramureș, România

Tel. +40 745 925 045
www.ambient-arh.ro
E-mail. ambient.mm@gmail.com
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

REGULAMENT

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:
PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 si L1b- IN UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

Baia Mare str. Plaiului nr.13 Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:
SC AMBIENT SRL,

Beneficiarul lucrării:

SUBA AGNETA ECATERINA

Jud. Maramures

Numar proiect : 1662/2020

Data elaborarii. 2020

U.T.R. : L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

a) Tipologia locuintelor existente in proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, inaltime mică si anexe gospodaresti .
b) În prezent se remarcă existenta caselor traditionale care respectă principiile generale ale casei , însa dupa 1950 si mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influente urbane.
c) Diferentele constau în formă, dimensiuni si materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperişul are şarpantă de lemn sau ţiglă.

d) Elevaţia constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcţie de terenul pe care este construită casa. La unele anexe exista peste parter un etaj cu pereţi din materiale uşoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.
e) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeaşi planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă şi o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.
Restrictii impuse :
f) Este obligatoriu ca in zonele cu risc de producere a alunecarilor de teren sa se efectueze studii si expertize geotehnice, pentru orice lucrari de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care sa stabileasca masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Cladiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferenta.
- Se admit functiuni complementare ca: spatii pentru vânzare sau alimentatie en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activitati mestesugaresti ;
- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea conditiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari
orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.
- 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 rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

- parcela are suprafata minima de **700 mp** si un front de acces de minim **5,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp.**
- adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim **5** metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai putin de **3,00** metri .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **3.0** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3** metri sau se pot cupla prin alipire .
- Deseurile rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor ;
- Este permis sistemul individual de îndepartare si neutralizare a reziduurilor menajere cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile in interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : D+P+E(m)
Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.
Inaltimea maxima adimisa la cornisă : 10 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate ;
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.
- Se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica , tigla de beton sau tigla metalica de culoare caramiziu , maro sau gri inchis/negru .
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, a sindrilei bituminoase şi a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;
- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
- ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat , aluminiu cu bariera termica alb sau imitatie lemn ;
- Paleta cromatică, conformarea faţadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcţiior din zona şi se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcţiile cu funcţiunea de locuinţe, pentru anexe, cât şi pentru celelalte elemente.
- Construcţiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar şi delimitările loturilor în cadrul localităţii.

Atât finisajele, cât şi aspectul exterior al construcţiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent.
Se vor respecta pantele acoperişului, distribuţia golurilor, forma şi proporţiile golurilor specifice zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice existente in zona .
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre sant .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din incinte vor fi plantate
- se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **2,00** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = **35%**,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = **1**

Sef Proiect
Arh. Alexandru BABAN

Proiectant c.arh. Ovidiu CIORNA

BANCA BT TRANSILVANIA®
SWIFT: BTRLRO22
C.U.I. RO 50 22 670
R.B. - P.J.R. - 12 - 019 - 18.02.1999
Nr. Inreg. Reg. Com.: J12 / 4155 / 1993

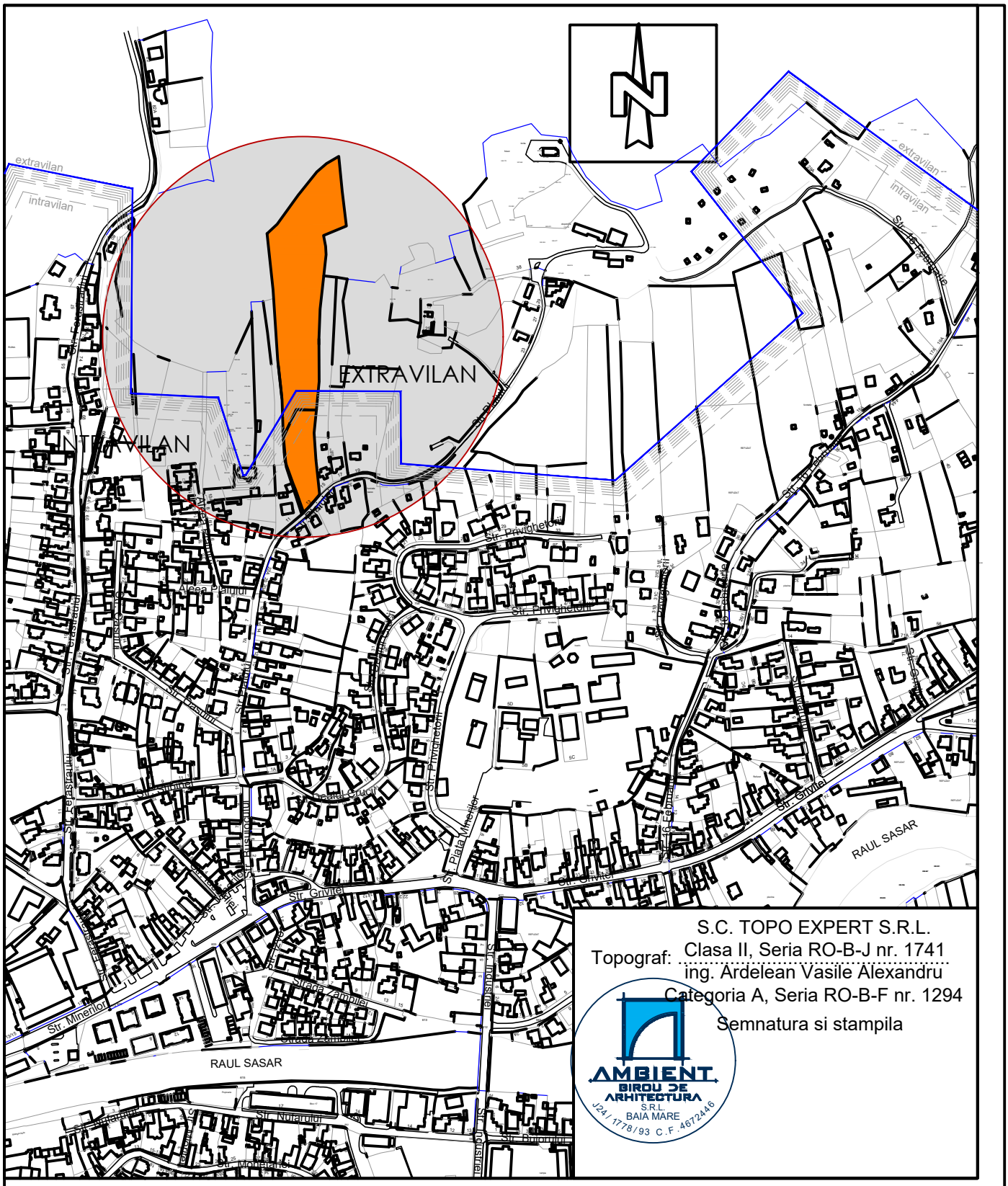
Tiparit de: CIORNA OVIDIU
Tiparit in: 12.01.2021

Stare tranzactii

Criterii de cautare

Tip tranzactie:	Tranzactii prin BT24
Cont:	
Stare tranzactie:	Toate
Perioada:	12.01.2021 - 12.01.2021
Cautati text:	SUBA

Numar ordin	Data crearii Data procesarii	Suma	Valuta	Tip tranzactie	Beneficiar	Id referinta tranzactie	Detalii plata	Stare	Motiv tranzactie refuzata	Canal electronic
5	12.01.2021 12.01.2021	-525.00	RON	Plata RON - Buget	PRIMARIA BAIA MARE	IC0274168590	Taxa Consultarea publicului PUZ SUBA	Procesata		Internet Banking



S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Topograf: Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294
Semnatura si stampila

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE J24/1778/93 C.F. 4672446

Amplasamentul studiat

AMBIENT
BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert		Referat/expertiza	

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail:
ambient.mm@gmail.com

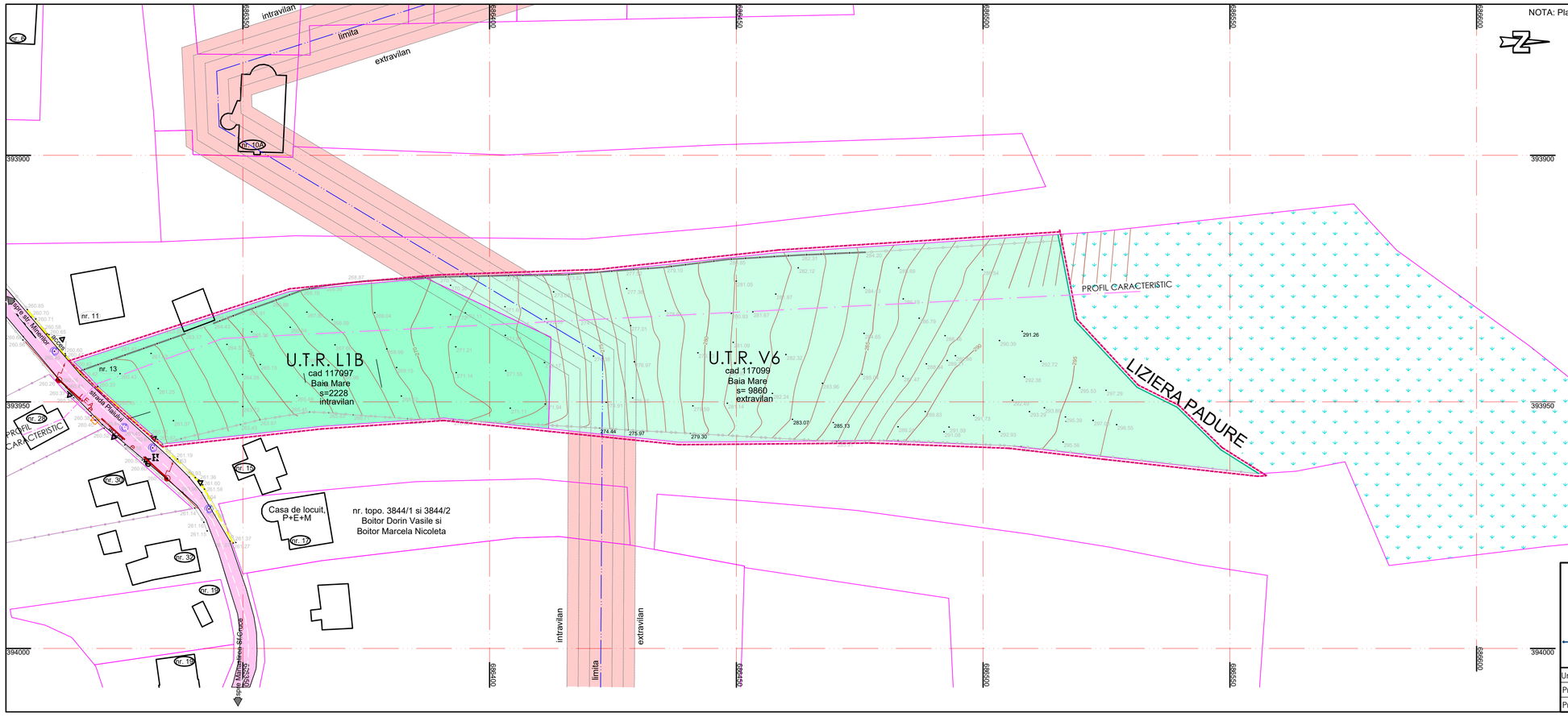
Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.

Urbanist	arh.Alexandru BABAN		Scara
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1: 5000
Proiectat			2020

INCADRAREA IN ZONA

Pl. U0



NOTA: Planul de situatie serveste la obtinerea Certificatului de urbanism.

Data exec.
01.10.2020

Executant;
S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata, [mp]:
117097 Baia Mare	117097	2228
117099 Baia Mare	117099	9860
	TOTAL:	12088

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500
Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13, jud. Maramures

PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

	– Limita suprafetei de studiu
	– Limita cadastrale existente
	– Limita intravilan / extravilan
CL	– Construcţie de locuinţă
CIE	– Construcţie industrială
	– Construcţii existente
	– Constr. existente in zona studiata
	– Cai de comunicatie - str. Plaiului
	– Zona verde neamenajata in intravilan
	– Zona verde neamenajata in extravilan
	– Padure in extravilan
	– Limitele imobilelor vecine
	– Reţea de gaz supraterană
	– Stâlp beton
	– Linie electrică aeriană
160.31	– Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
1, 2, 3, 4	– Puncte pe conturul imobilului din intravilan
	– Gard beton ,plasa , lemn , gard viu
	– Hidrant
	– Fântână
	– Staţie
	– Canal vizitare
0 %	– P.O.T. existent in zona studiata
0,00	– C.U.T. existent in zona studiata
	– sens acces / directie circulatie
	RETEA GAZ METAN
e	RETEA ENERGIE ELECTRICA
c	RETEA CANALIZARE MENAJERA
a	RETEA ALIMENTARE CU APA

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert

Referat/expertiza

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail:
ambient.mm@gmail.com

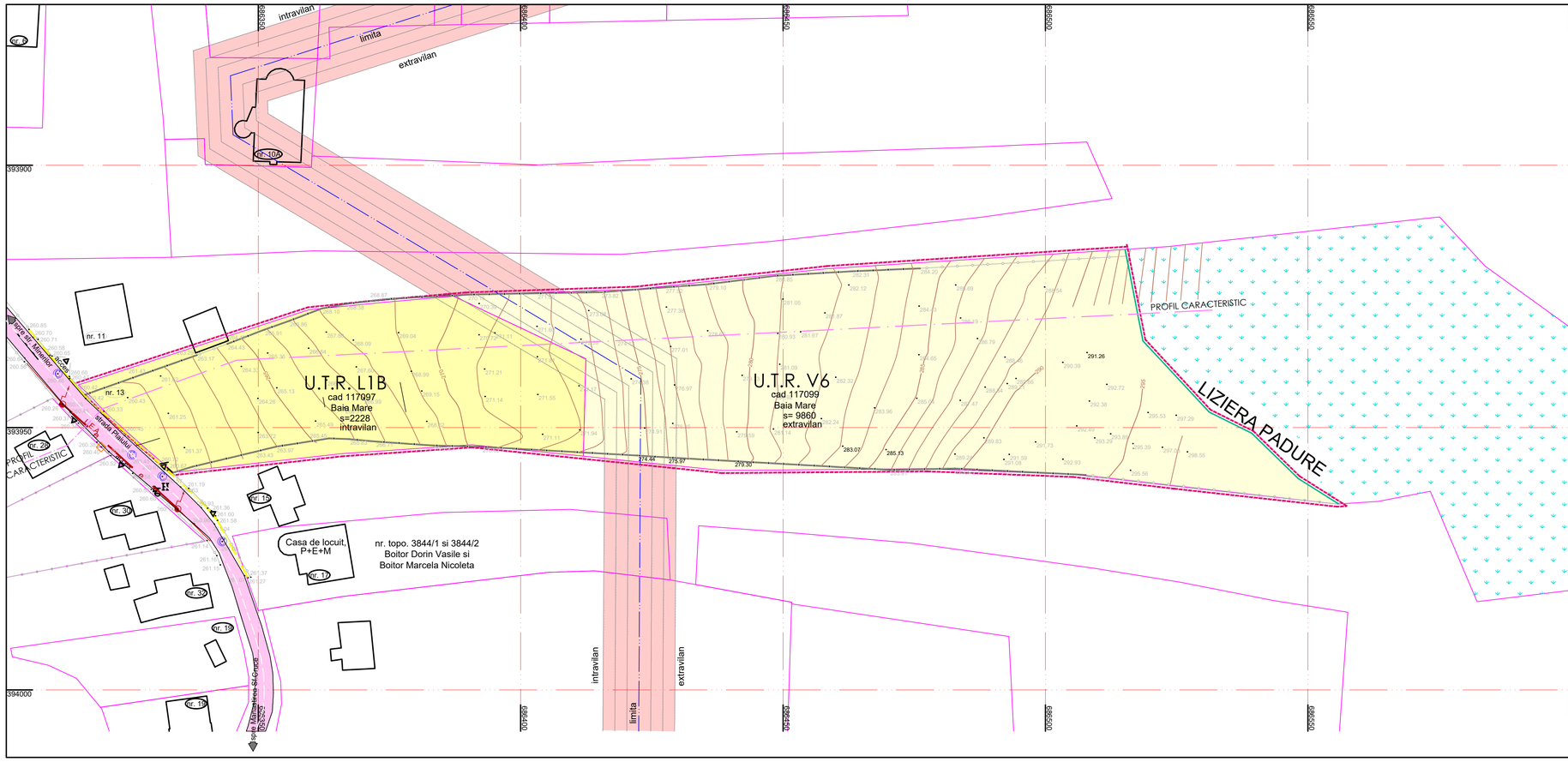
Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.

Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara	1:500
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		
Proiectat			2020

SITUATIA EXISTENTA PE SUPORT TOPO ACTUAL

Pl. U1



NOTA: Planul de situatie serveste la obtinerea Certificatului de urbanism.

Data exec.
01.10.2020

Executant;
S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata, [mp]:
117097 Baia Mare	117097	2228
117099 Baia Mare	117099	9860
	TOTAL:	12088

TIPUL DE PROPRIETATE

NR CRT	PROPRIETAR	numar CADASTRAL	TEREN	SUPRAFATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA			SUPRAF. CONSTR.	P.O.T. EXIST.	C.U.T. EXIST.
					curti constr.	fanaete	padure		%	
				mp	mp	mp	mp	mp		
1	SUBA AGNETA	117097	intravilan	2228	950	1278		0	0	0
2	SUBA AGNETA	117099	extravilan	9860		5050	4810	0	0.0	0.00
	TOTAL SUPRAFATA			12088	950	6328	4810	0	0.0	0.0
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA					7278				

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500
Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13, jud. Maramures

PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

- Limita suprafetei de studiu
- Limita cadastrale existente
- Limita intravilan / extravilan
- CL – Construcţie de locuinţă
- CIE – Construcţie industrială
- Construcţii existente
- Constr. existente in zona studiata
- Cai de comunicatie - str. Plaiului
- Proprietatea persoanelor fizice intravilan
- Proprietatea persoanelor fizice extravilan
- Proprietatea Statului Roman
- Limitele imobilelor vecine
- Reţea de gaz supraterană
- Stâlp beton
- L.E.A. – Linie electrică aeriană
- 160.31 – Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
- 1, 2, 3, 4 – Puncte pe conturul imobilului din intravilan
- Gard beton ,plasa , lemn , gard viu
- Hidrant
- Fântână
- Staţie
- Canal vizitare
- 0 % – P.O.T. existent in zona studiata
- 0.00 – C.U.T. existent in zona studiata
- sens acces / directie circulatie
- RETEA GAZ METAN
- e – RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c – RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a – RETEA ALIMENTARE CU APA

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE J24 / 1278 / 93 C.F. RO7244840

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert

Referat/expertiza

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail: ambient.mm@gmail.com

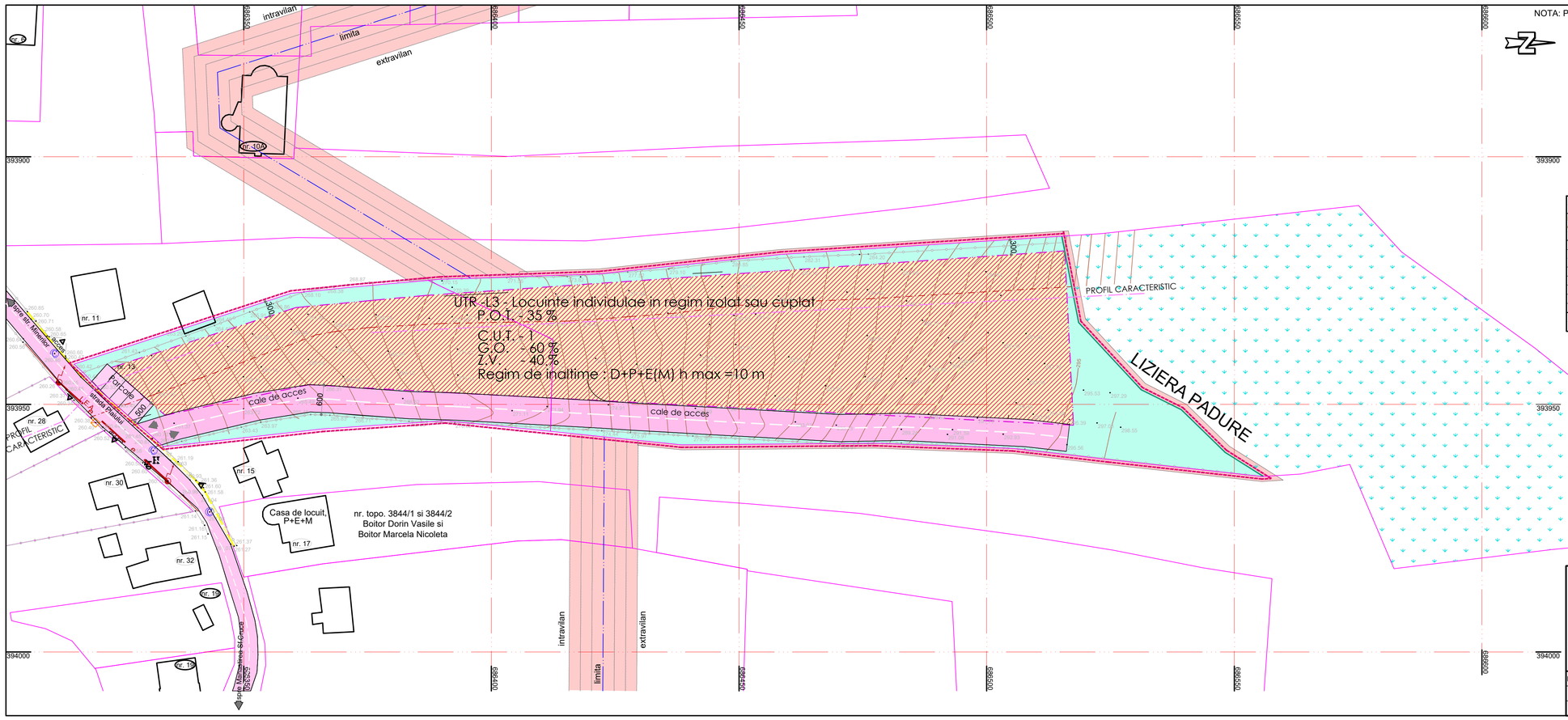
Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.

Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara	1:500
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		
Proiectat			2020

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI EXISTENT

Pl. U2



NOTA: Planul de situatie serveste la obtinerea Certificatului de urbanism.

Data exec.
01.10.2020

Executant;
S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata, [mp]:
117097 Baia Mare	117097	2228
117099 Baia Mare	117099	9860
	TOTAL:	12088

BILANT TERITORIAL

NR CRT	DESTINATIA	SITUATIA EXISTENTA mp	%	PROPUNERE mp	%
1	**Constructii**	**0**	**0.0**	**2547.3**	**35.0**
	Locuinte	0		2547.3	
	Altele	0		0	
2	Circulatii	**0**	0.0	**1817**	25.0
	pietonal	0		12	
	parcare in incinta	0		780	
	acces carosabil in incinta	0		1025	
3	Zone verzi	**7278**	100.0	**1651**	40.0
	TOTAL	**7278**	**100**	**7278**	**100**

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500
Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13, jud. Maramures

PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

- Limita suprafetei de studiu
- Limita cadastrale existente
- Limita intravilan / extravilan
- CL – Construcţie de locuinţă
- CIE – Construcţie industrială
- Construcţii existente
- Constr. existente in zona studiata
- Constr. propuse pt. desfintare/demolare
- Suprafata edificabila
- Constructie propusa in suprafata edificabila
- Cai de comunicatie - str. Plaiului
- Cai de comunicatie - drum acces propus
- Cai de comunicatie - trotuar propus
- Platforme (parcare) propuse in zona stud.
- Echipare edilitara - platforma deseuri
- Zona verde in zona studiata
- Limitele imobilelor vecine
- Reţea de gaz supraterană
- Stâlp beton
- Linie electrică aeriană
- 160.31 – Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
- 1, 2, 3, 4 – Puncte pe conturul imobilului din intravilan
- Gard beton ,plasa , lemn , gard viu
- Hidrant
- Fântână
- Staţie
- Canal vizitare
- 35% – P.O.T. PROPUS
- 0,1 – C.U.T. PROPUS
- sens acces / directie circulatie
- RETEA GAZ METAN
- e – RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c – RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a – RETEA ALIMENTARE CU APA

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE 1241 / 1778/93 C.F. 4672449

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert

Referat/expertiza

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail:
ambient.mm@gmail.com

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM

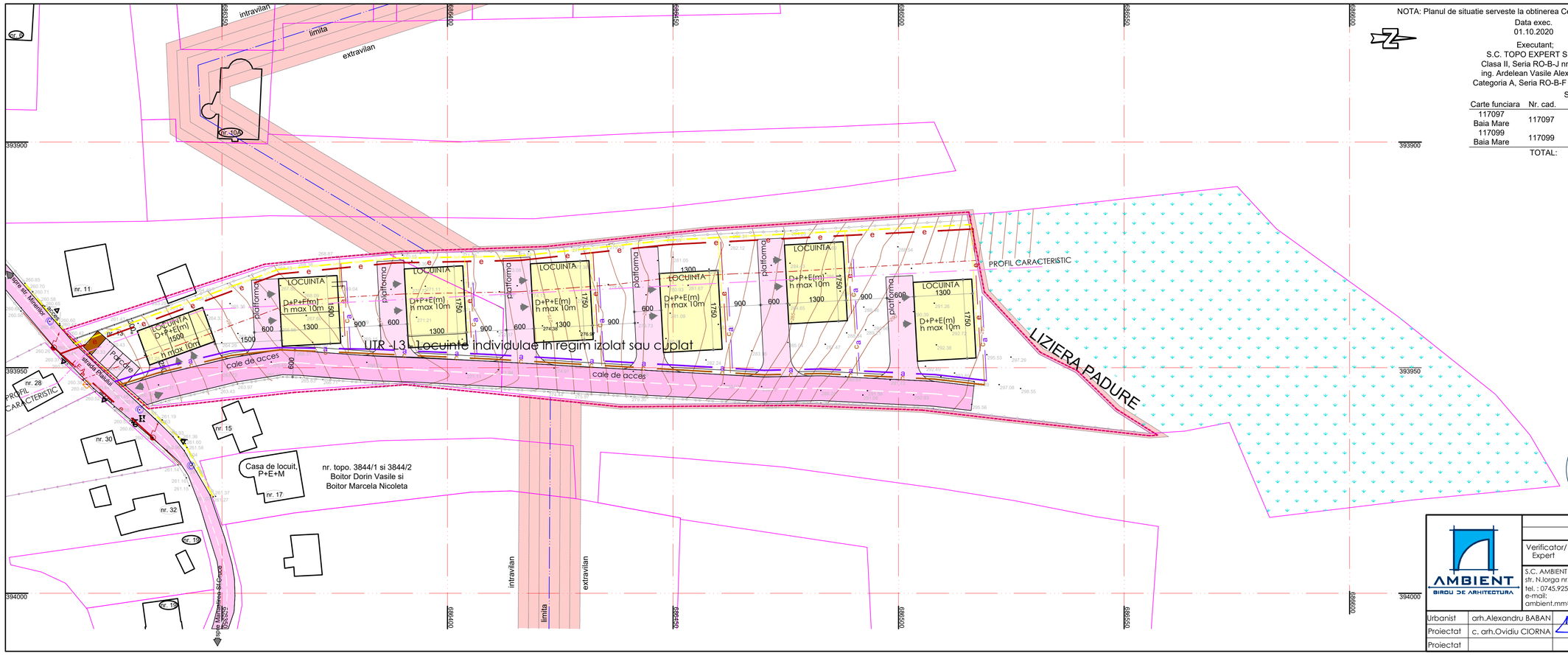
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.

Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara 1:500
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA	
Proiectat		2020

REGLEMENTARI URBANISTICE

Pl. U3



NOTA: Planul de situatie serveste la obtinerea Certificatului de urbanism.

Data exec.
01.10.2020

Executant;
S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata, [mp]:
117097 Baia Mare	117097	2228
117099 Baia Mare	117099	9860
	TOTAL:	12088

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500
Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13, jud. Maramures

PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

- Limita suprafetei de studiu
- Limita cadastrale existente
- Limita intravilan / extravilan
- CL – Construcţie de locuinţă
- CIE – Construcţie industrială
- Construcţii existente
- Constr. existente in zona studiata
- Constr. propuse pt. desfintare/demolare
- Suprafata edificabila
- Constructie propusa in suprafata edificabila
- Cai de comunicatie - str. Plaiului
- Cai de comunicatie - drum acces propus
- Cai de comunicatie - trotuar propus
- Platforme (parcare) propuse in zona stud.
- Echipare edilitara - platforma deseuri
- Zona verde in zona studiata
- Limitele imobilelor vecine
- Reţea de gaz supraterană
- Stâlp beton
- Linie electrică aeriană
- 160.31 – Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
- 1, 2, 3, 4 – Puncte pe conturul imobilului din intravilan
- Gard beton ,plasa , lemn , gard viu
- Hidrant
- Fântână
- Staţie
- Canal vizitare
- 35% – P.O.T. PROPUS
- 0,1 – C.U.T. PROPUS
- sens acces / directie circulatie
- ~~RETEA GAZ METAN~~
- e – RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c – RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a – RETEA ALIMENTARE CU APA

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE CIF/ 1778/ 93 C.F. 4673436

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail: ambient.mm@gmail.com

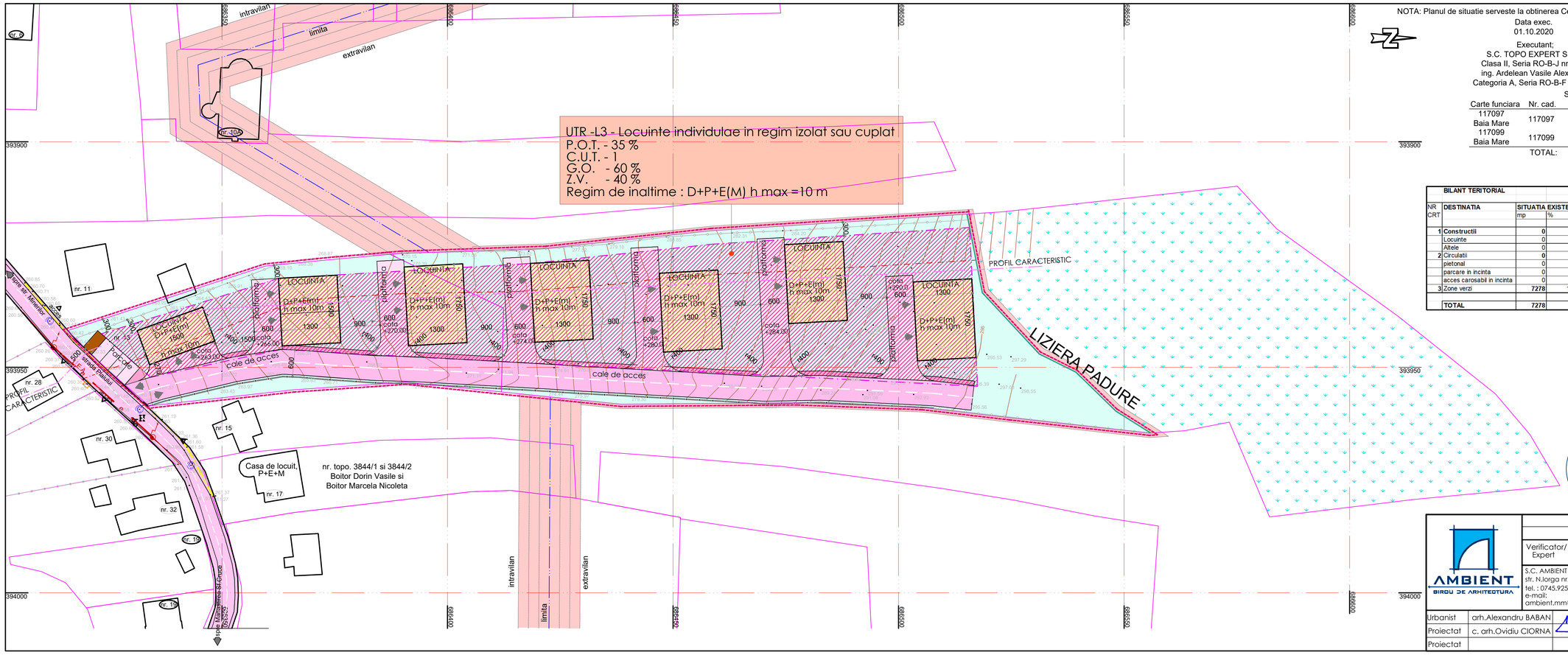
Verificator/ Expert: Referat/expertiza

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V4 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara	1:500
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		
Proiectat		2020	

REGLEMENTARI EDILITARE PROPUSE

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.
Pl. U4



NOTA: Planul de situatie serveste la obtinerea Certificatului de urbanism.

Data exec.
01.10.2020

Executant;
S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294

Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata, [mp]:
117097 Baia Mare	117097	2228
117099 Baia Mare	117099	9860
	TOTAL:	12088

BILANT TERITORIAL

NR CRT	DESTINATIA	SITUATIA EXISTENTA mp	%	PROPUNERE mp	%
1	**Constructii**	**0**	**0.0**	**2547.3**	**35.0**
	Locuinte	0		2547.3	
	Altele	0		0	
2	Circulatii	**0**	0.0	**1817**	25.0
	pietonal	0		12	
	parcare in incinta	0		780	
	acces carosabil in incinta	0		1025	
3	Zone verzi	**7278**	100.0	**1651**	40.0
	TOTAL	**7278**	**100**	**7278**	**100**

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500
Adresa: mun. Baia Mare, str. Plaiului, nr. 13, jud. Maramures

PROPRIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

- Limita suprafetei de studiu
- Limita cadastrale existente
- Limita intravilan / extravilan
- CL – Construcţie de locuinţă
- CIE – Construcţie industrială
- Construcţii existente
- Constr. existente in zona studiata
- Constr. propuse pt. desfintare/demolare
- Suprafata edificabila
- Constructie propusa in suprafata edificabila
- Cai de comunicatie - str. Plaiului
- Cai de comunicatie - drum acces propus
- Cai de comunicatie - trotuar propus
- Platforme (parcare) propuse in zona stud.
- Echipare edilitara - platforma deseuri
- Zona verde in zona studiata
- Limitele imobilelor vecine
- Reţea de gaz supraterană
- Stâlp beton
- LEA – Linie electrică aeriană
- 160.31 – Cote absolute, sistem Marea Neagră '75
- 1, 2, 3, 4 – Puncte pe conturul imobilului din intravilan
- Gard beton ,plasa , lemn , gard viu
- Hidrant
- Fântână
- Staţie
- Canal vizitare
- 35% – P.O.T. PROPUS
- 0.1 – C.U.T. PROPUS
- sens acces / directie circulatie
- RETEA GAZ METAN
- e – RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c – RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a – RETEA ALIMENTARE CU APA

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE J24/178/93 C.F. 4673448

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail:
ambient.mm@gmail.com

Verificator/ Expert

Referat/expertiza

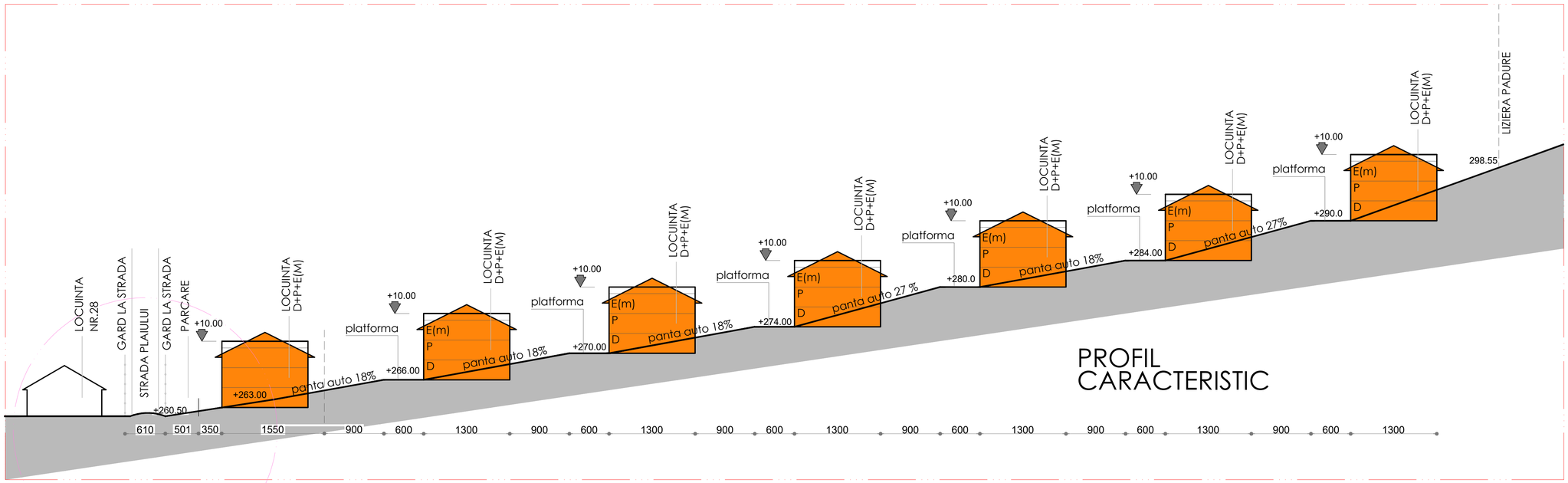
Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.

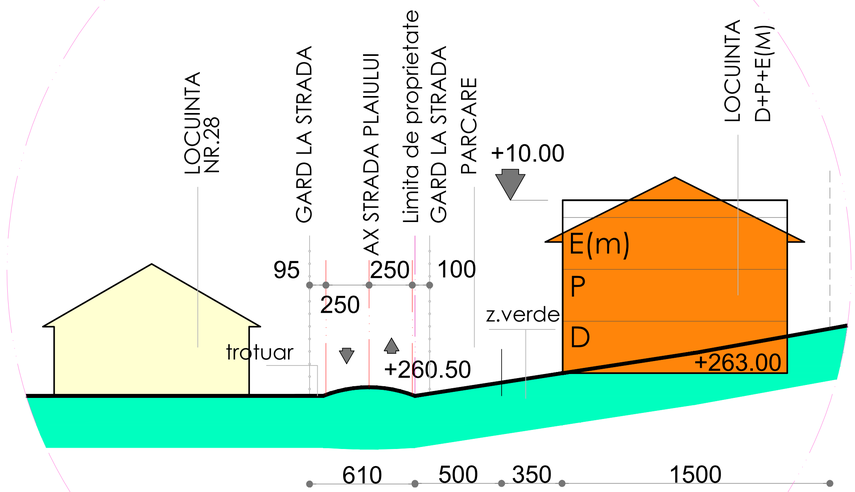
Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara	1:500
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		
Proiectat			2020

CONCEPT
URBANISTIC - PLAN

Pl. U5



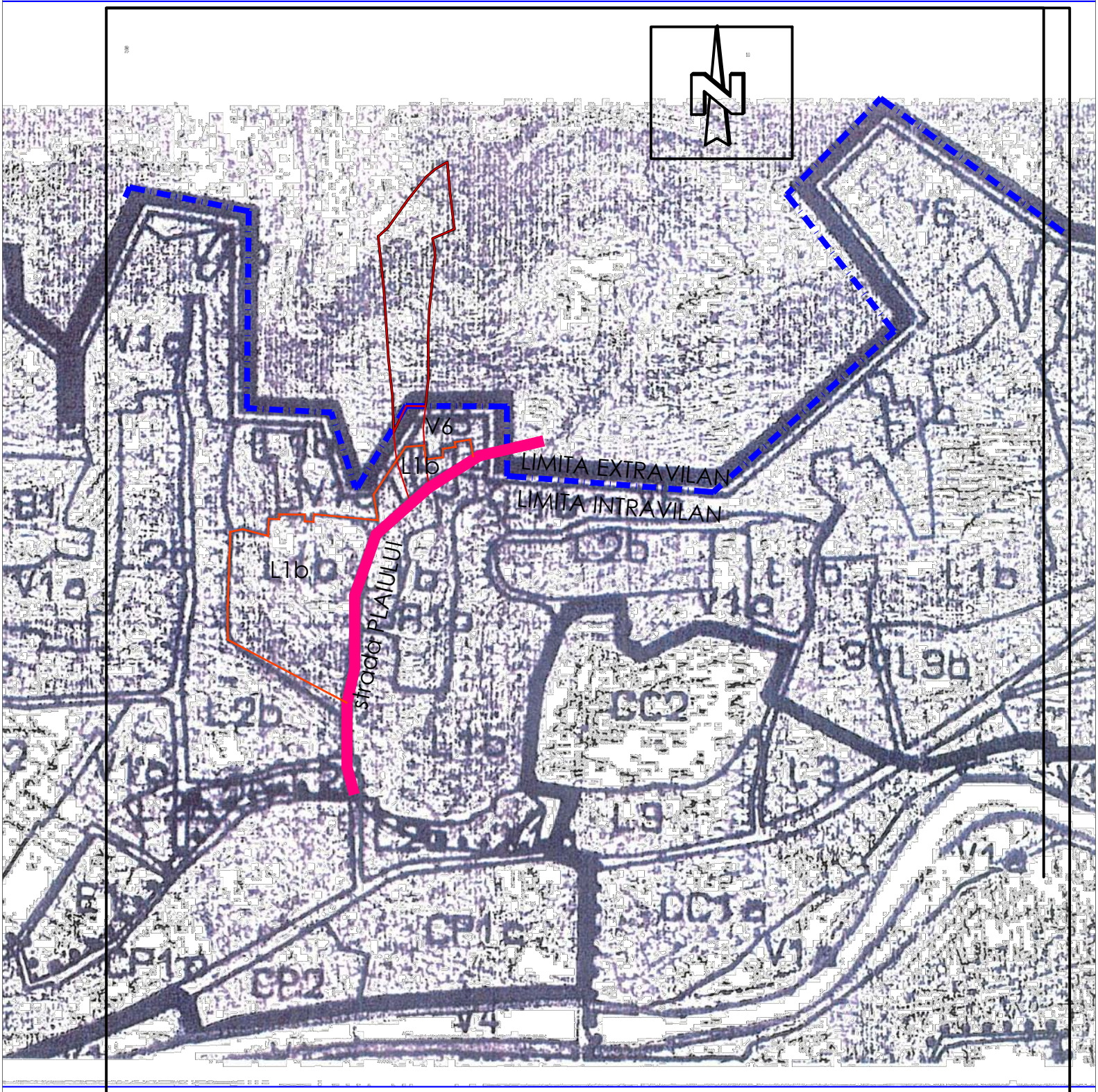
DETALIU



DETALIU
PROFIL TRANSVERSAL
str. Plaiului

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE J24/1778/93 C.F. 4672449

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA	Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1662
	S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA	Faza: P.U.Z.
Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara 1:500	PROFIL CARACTERISTIC
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA	1:250	Pl. U6
Proiectat		2020	



Limita intravilan

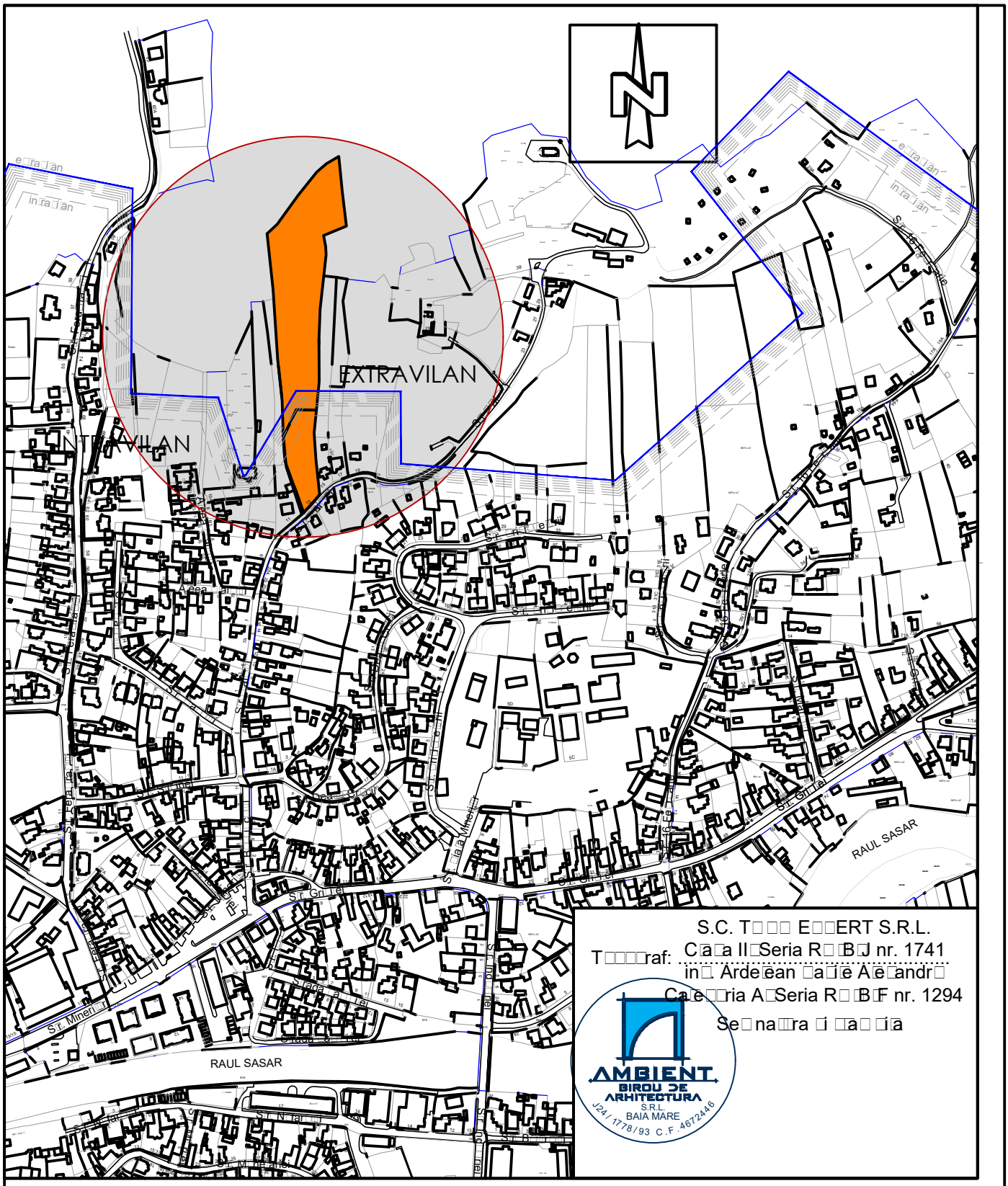
Limita UTR L1b

Amplasamentul studiat

strada Plaiului

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA			
	Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1662 Faza: P.U.Z.
	S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA	

Urbanist	arh.Alexandru BABAN		Scara	INCADREA IN UTR - P.U.G.	Pl. U0-1
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1: 5000		
Proiectat			2021		



S.C. T□□□ E□□ERT S.R.L.
T□□□□raf: C□a□a II□Seria R□□B□J nr. 1741
in□ Ardelean □a□e A□e□andr□
Ca□e□□ria A□Seria R□□B□F nr. 1294
Se□na□□ra □i □a□ □ia

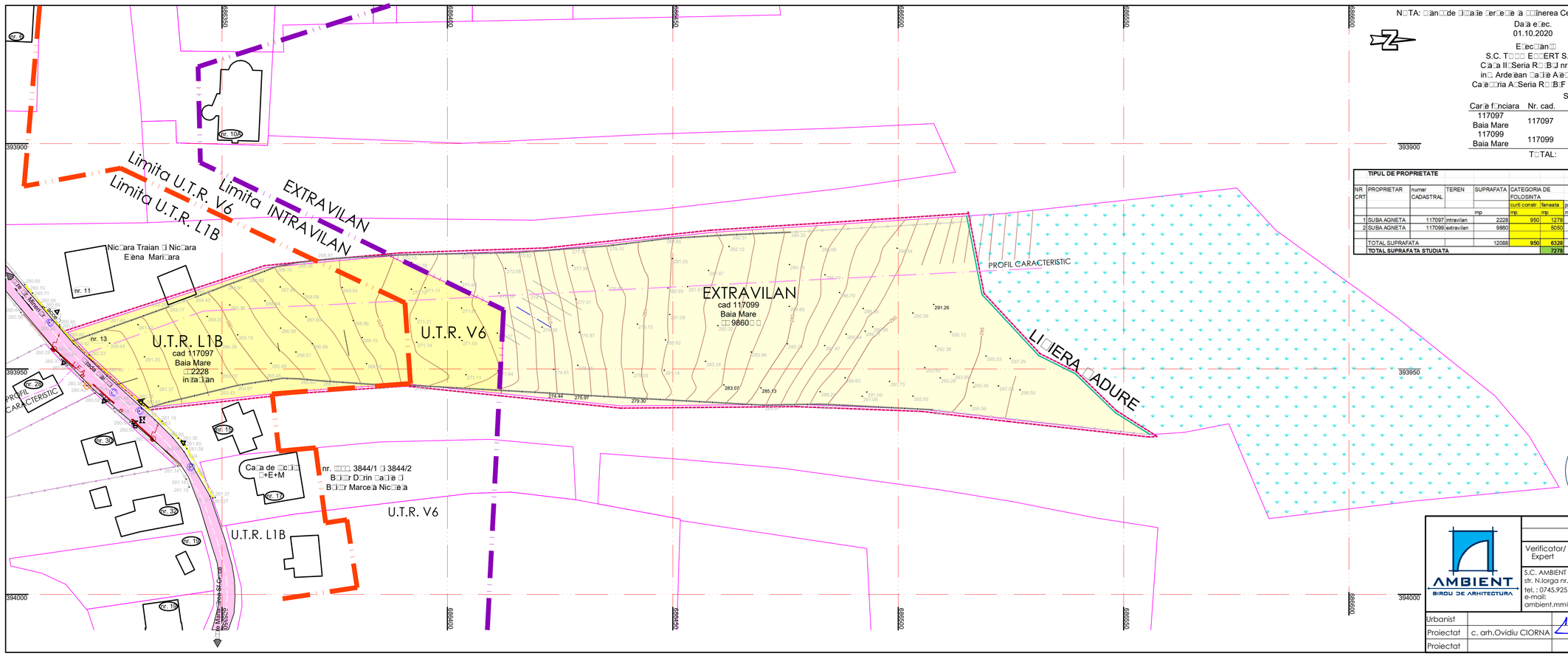
AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE J24/1778/93 C.F. 4672446

Amplasamentul studiat

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert	Referat/expertiza		Pr. nr. 1662
S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com	Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA		Faza: P.U.Z.

Urbanist	arh.Alexandru BABAN		Scara	INCADREA IN ZONA	Pl. U0
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1: 5000		
Proiectat			2020		



TIPUL DE PROPRIETATE

NR CRT	PROPRIETAR	numar CADASTRAL	TEREN	SUPRAFATA mp	CATEGORIA DE FOLOSINTA curti constr. mp	faneata mp	padure mp	SUPRAF. CONSTR. mp	P.O.T. EXIST. %	C.U.T. EXIST.
1	SUBA AGNETA	117097	intravilan	2228	950	1278		0	0	0
2	SUBA AGNETA	117099	extravilan	9860		5050	4810	0	0.0	0.00
TOTAL SUPRAFATA				12088	950	6328	4810	0	0.0	0.0
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA						7278				

□LAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Adre□a: □ □n. Baia Mare□□r. □ai□□□nr. 13□

□d. Mara□ □re□

□R□□RIETARA:

SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

- Li□i□a in□ra□ian / e□ra□ian
- Li□i□a UTR
- Li□i□a □□rafe□ei de □□di□
- Li□i□a cada□ra□e e□□en□e
- CL – C□n□□□□cție de □□c□ință
- CIE – C□n□□□□cție industrială
- C□n□□□□cții e□□en□e
- C□n□r. e□□en□e in □na □□dia□a
- Cai de c□□□nica□ie □□r. □ai□□□
- □□rie□a□ea □er□ane□□r fi□ce in□ra□ian
- □□rie□a□ea □er□ane□□r fi□ce e□ra□ian
- □□rie□a□ea S□a□□□ R□□an
- Limitele imobilelor vecine
- Re□ea de □a□ □□□ra□eană
- Stâlp □e□n
- LEA – Linie electrică aeriană
- 160.31 – Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- 1:2:3:4 – □□nc□e □e c□n□□□□ □□□□□ din in□ra□ian
- Gard □e□n □□a□a □e□n □ard □□
- □idran□
- Fântână
- S□ație
- Cana□□□are
- 0 % – □.□.T. e□□en□in □na □□dia□a
- 0.00 – C.U.T. e□□en□in □na □□dia□a
- □en□acce□/ direcție circ□a□ie
- RETEA GAZ METAN
- e – RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c – RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a – RETEA ALIMENTARE CU APA

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE J24/178/93 C.F. 4672481

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert

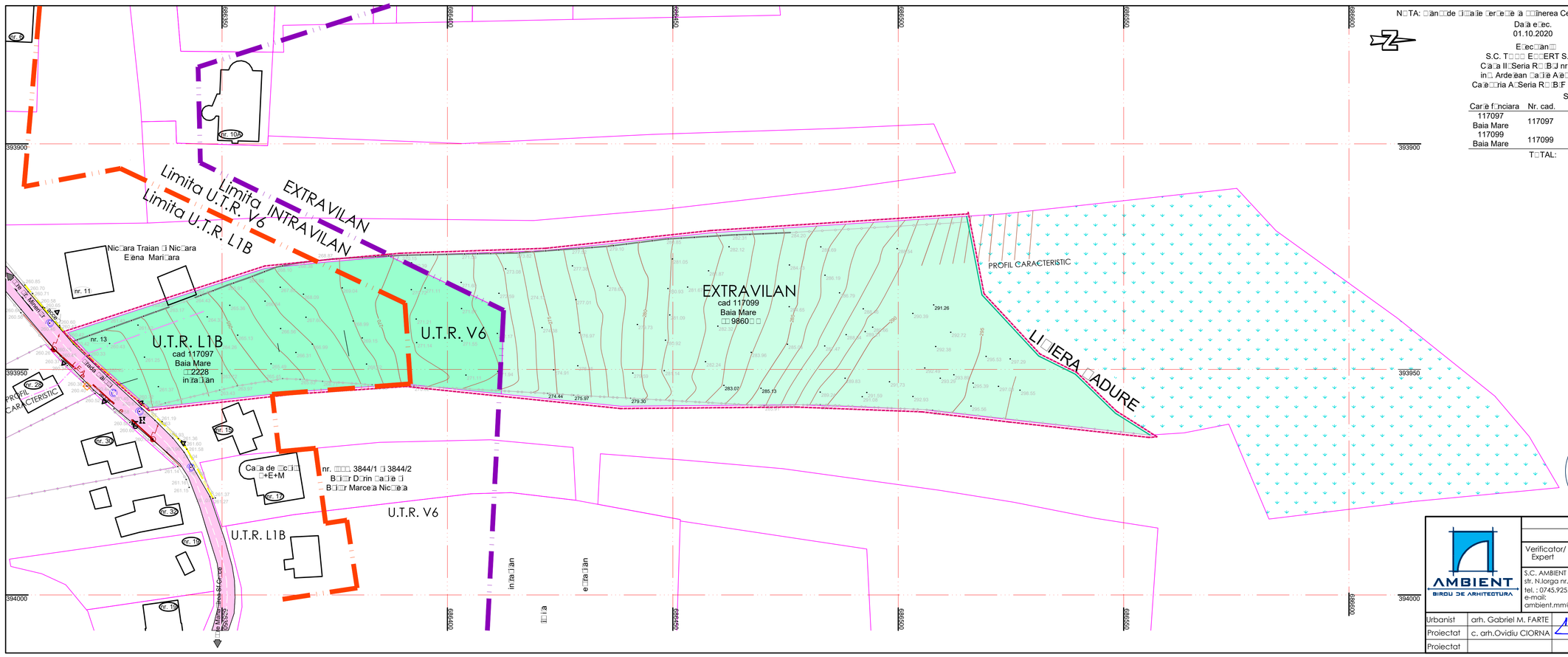
Referat/expertiza

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail:
ambient.mm@gmail.com

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.

Urbanist		Scara	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI EXISTENT
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA	1:500	Pl. U2
Proiectat		2021	



□LAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Adre□a: □ □n. Baia Mare□□r. □ai□□□nr. 13□

□d. Mara□ □re□

□R□□RIETARA:

SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

- Li□i□a in□ra□ian / e□ra□ian
- Li□i□a UTR
- Li□i□a cada□ra□e e□□en□e
- Li□i□a □□rafe□ei de □□di□
- CL – C□n□□□□cție de □□c□ință
- CIE – C□n□□□□cție industrială
- C□n□□□□cții e□□en□e
- C□n□r. e□□en□e in □na □□dia□a
- Cai de c□□□nica□ie □□r. □ai□□□
- □□na □erde nea□ena□a□a in in□ra□ian
- □□na □erde nea□ena□a□a in e□ra□ian
- □ad□re in e□ra□ian
- Limitele imobilelor vecine
- Re□ea de □a□ □□□ra□eană
- Stâlp □e□n
- LEA – Linie electrică aeriană
- 160.31 – Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- 1:2:3:4 – □□nc□e □e c□n□□□□ □□□□□ din in□ra□ian
- Gard □e□n □□a□a □e□n □ard □□
- □idran□
- Fântână
- S□ație
- Cana□□□are
- 0 % – □.□.T. e□□en□in □na □□dia□a
- 0.00 – C.U.T. e□□en□in □na □□dia□a
- □en□acce□/ direcție circ□a□ie
- RETEA GAZ METAN
- e – RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c – RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a – RETEA ALIMENTARE CU APA

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE J24/178/93 C.F. 4672481

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert

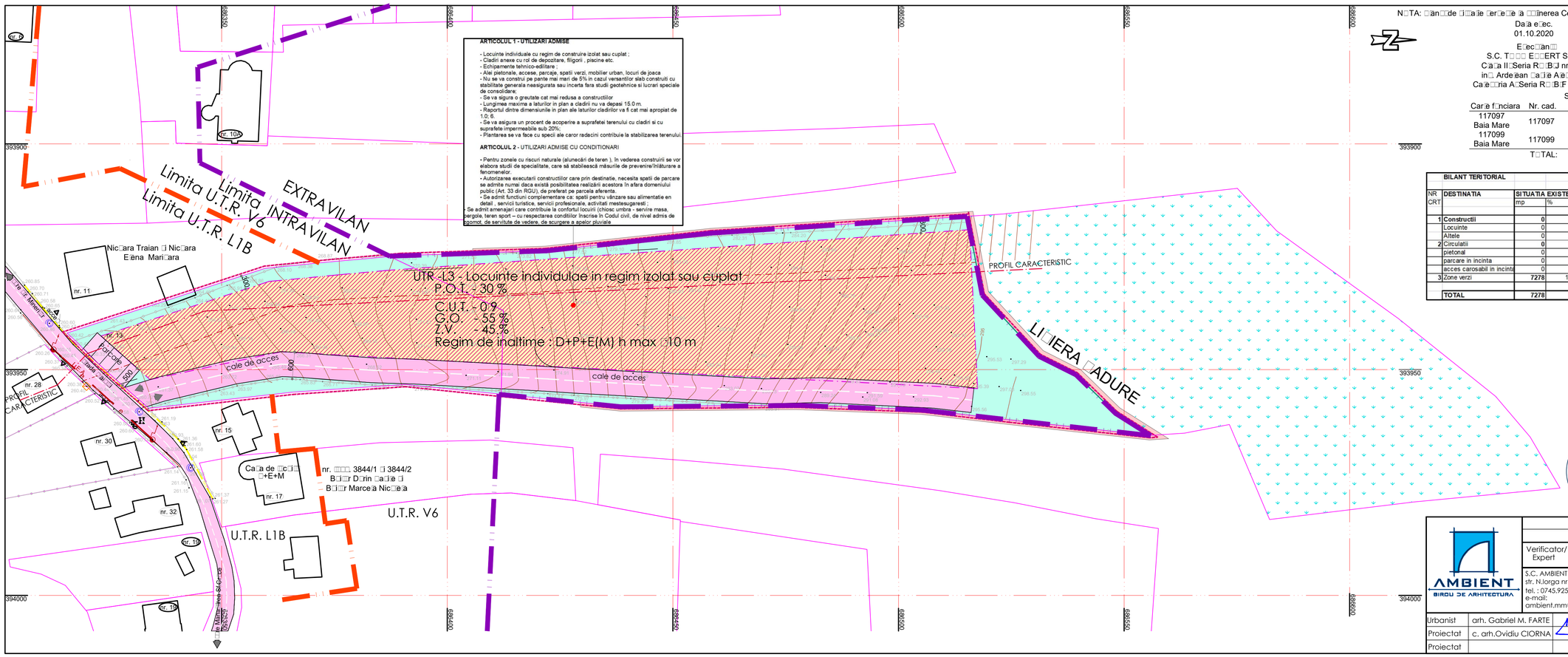
Referat/expertiza

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail:
ambient.mm@gmail.com

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.

Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE	Scara	SITUATIA EXISTENTA PE SUPORT TOPO ACTUAL
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA	1:500	Pl. U1
Proiectat		2021	



ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Cladiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca
- 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;
- Se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladiri nu va depasi 15.0 m.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0; 6.
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecari de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executarii construcctiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferenta.
- Se admit functiuni complementare ca: spatii pentru vânzare sau alimentatie en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activitati mestesugaresti ;

- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea conditiilor Inscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale

N□TA: □an□de □□a□le □er□e□e□a □□inerea Cer□fica□□□ de □r□ani□□.

Da□a e□ec.
01.10.2020

E□ec□an□□
S.C. T□□□ E□□ERT S.R.L.
C□a□a I□Seria R□□B□J nr. 1741
in□. Arde□ean □a□le A□e□andr□
Ca□e□□ria A□Seria R□□B□F nr. 1294

S□rafa□a□

Car□e f□nciara	Nr. cad.	□□ □□
117097 Baia Mare	117097	2228
117099 Baia Mare	117099	9860
	T□TAL:	12088

BILANT TERITORIAL

NR CRT	DESTINATIA	SITUATIA EXISTENTA mp	SITUATIA EXISTENTA %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1	**Constructii**	**0**	**0,0**	**1575**	**21,6**
	Locuinte	0		1575	
	Altele	0		0	
2	Circulatii	**0**	0,0	**2175,4**	29,9
	pietonal	0		140,4	
	parcare in incinta	0		1010	
	acces carosabil in incinta	0		1025	
3	Zone verzi	**7278**	100,0	**3527,6**	48,5
	TOTAL	**7278**	**100**	**7278**	**100**

□LAN DE SITUATIE

Scara 1:500
Adre□a: □ □n. Baia Mare□□r. □ai□□□nr. 13□
□d. Mara□ □re□

□R□□RIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

- L□i□a □□rafe□ei de □□di□
- L□i□a cada□ra e□□en□e
- L□i□a in□a□an / e□ra□an
- L□i□a UTR
- CL – C□n□r□cţie de □□□inţă
- CIE – C□n□r□cţie industrială
- C□n□r□cţii e□□en□e
- C□n□r. e□□en□e in □na □□dia□a
- C□n□r. □r□□□e □□ de□fin□are/de□ □are
- S□rafa□a edifica□ia
- C□n□r□□e □r□□□a in □□rafa□a edifica□ia
- Cai de c□□ □nica□le □□r. □ai□□
- Cai de c□□ □nica□le □dr□□ acce□□r□□□□
- Cai de c□□ □nica□le □r□□ar □r□□□□
- □a□f□r□e □arcare□□r□□□e in □na □□d.
- Ec□□are edi□□ara □□a□f□r□a de□e□ri
- □□na □erde in □na □□dia□a
- Limitele imobilelor vecine
- Re□ea de □a□ □□ra□erană
- Stâlp □e□n
- Linie electrică aeriană
- 160.31 – Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- 1:2:3:4 – □□nc□e □e c□n□r□□ □□i□□□ din in□ra□an
- Gard □e□n □□a□a □e□n □□ard □□
- □idran□
- Fântână
- S□ație
- Cana□□□□are
- 30% – □.□.T. □R□ □US
- 0.9 – C.U.T. □R□ □US
- □en□acce□/ direc□ie circ□a□ie
- RETEA GAZ METAN
- e – RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c – RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a – RETEA ALIMENTARE CU APA

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE J24 / 1278/93 C.F. 4672481

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert

Referat/expertiza

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail:
ambient.mm@gmail.com

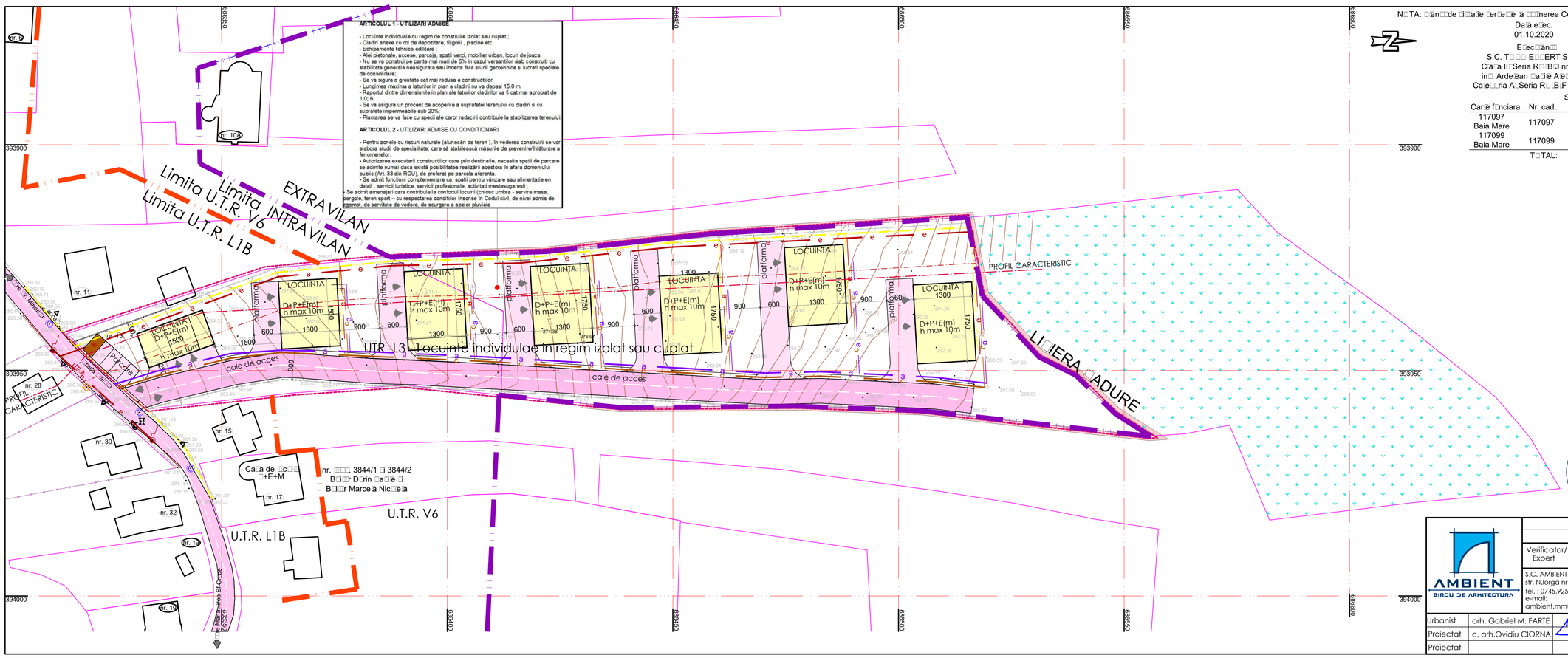
Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.

Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE	Scara	1:500
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		
Proiectat		2021	

REGLEMENTARI URBANISTICE

Pl. U3



ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Cladiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca
- 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;
- Se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladiri nu va depasi 15.0 m.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0; 6.
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecari de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executarii construcctiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferenta.
- Se admit functiuni complementare ca: spatii pentru vânzare sau alimentatie en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activitati mestesugaresti ;

- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea conditiilor Inscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale

N□TA: □an□de □□a□le □er□e□e□a □□inerea Cer□fica□□□ de □r□ani□□.

Da□a e□ec.
01.10.2020

E□ec□an□□
S.C. T□□□ E□□ERT S.R.L.
C□a□a I□Seria R□□B□J nr. 1741
in□. Arde□ean □a□le A□e□andr□
Ca□e□□ria A□Seria R□□B□F nr. 1294

S□rafa□a□

Car□e f□nciara	Nr. cad.	□□ □□
117097 Baia Mare	117097	2228
117099 Baia Mare	117099	9860
	T□TAL:	12088

□LAN DE SITUATIE

Scara 1:500
Adre□a: □ □n. Baia Mare□□r. □ai□□□nr. 13□
□d. Mara□ □re□

□R□□RIETARA:
SUBA AGNETA ECATERINA

LEGENDA :

- L□i□a □□rafe□ei de □□di□
- L□i□a cada□ra e□□en□e
- L□i□a in□a□an / e□ra□an
- L□i□a UTR
- CL – C□n□r□cţie de □□□inţă
- CIE – C□n□r□cţie industrială
- C□n□r□cţii e□□en□e
- C□n□r. e□□en□e in □na □□dia□a
- C□n□r. □r□□□e □□ de□fin□are/de□ □are
- S□rafa□a edifica□ia
- C□n□r□□e □r□□□a in □□rafa□a edifica□ia
- Cai de c□□ □nica□le □□r. □ai□□
- Cai de c□□ □nica□le □dr□□ acce□□r□□□□
- Cai de c□□ □nica□le □r□□ar □r□□□□
- □a□f□r□e □arcare□□r□□□e in □na □□d.
- Ec□□are edi□□ara □□a□f□r□a de□e□ri
- □□na □erde in □na □□dia□a
- Limitele imobilelor vecine
- Re□ea de □a□ □□ra□erană
- Stâlp □e□n
- Linie electrică aeriană
- 160.31 – Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- 1:2:3:4 – □□nc□e □e c□n□r□□ □□i□□□ din in□ra□an
- Gard □e□n □□a□a □e□n □□ard □□
- □idran□
- Fântână
- S□ație
- Cana□□□□are
- 30% – □.□.T. □R□ □US
- 0.9 – C.U.T. □R□ □US
- □en□acce□/ direc□ie circ□a□ie
- RETEA GAZ METAN
- e – RETEA ENERGIE ELECTRICA
- c – RETEA CANALIZARE MENAJERA
- a – RETEA ALIMENTARE CU APA

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. BAIA MARE J24 / 1278/93 C.F. 4672481

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA

Verificator/ Expert

Referat/expertiza

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare
str. N.Iorga nr.1/G/57
tel. : 0745.925.045
e-mail:
ambient.mm@gmail.com

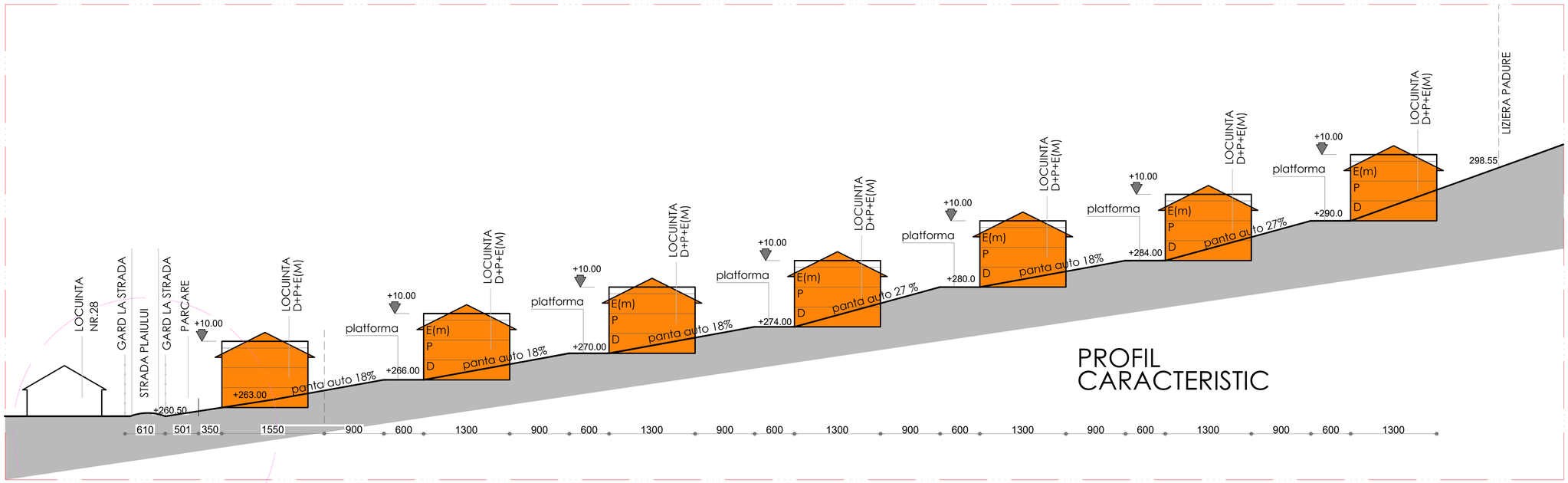
Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM
Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA

Pr. nr. 1662
Faza: P.U.Z.

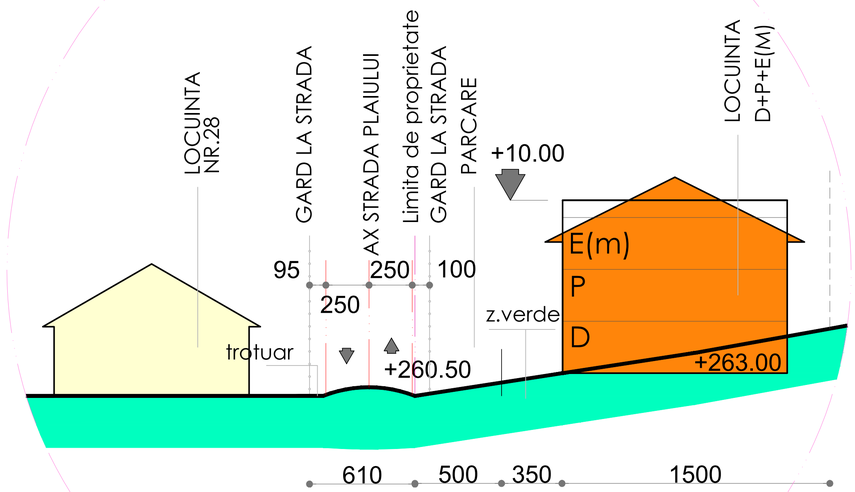
Urbanist	arh. Gabriel M. FARTE	Scara	1:500
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		
Proiectat		2021	

REGLEMENTARI EDILITARE PROPUSE

Pl. U4



DETALIU



DETALIU
PROFIL TRANSVERSAL
str. Plaiului

Verificator/ Expert		Referat/expertiza	Pr. nr. 1662
S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com		Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE de DESTINATIE din UTR V6 si L1b in UTR L3 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT Adresa : BAIA MARE str.Plaiului nr.13 Jud. MM Beneficiar : SUBA AGNETA ECATERINA	Faza: P.U.Z.
Urbanist	arh.Alexandru BABAN	Scara 1:500	PROFIL CARACTERISTIC
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA	1:250	Pl. U6
Proiectat		2020	