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. 48554/29.01.2020

Ca urmare a cererii adresate de **POP MIHĂIŢĂ CLAUDIU** cu domiciliul în judeţul Maramureş, [redacted] înregistrată cu nr. 48554/18.12.2019 şi a procesului verbal încheiat în şedinţa CT.A.T.U. din data de 18.12.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 08 din 29.01.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Schimbare de funcţiune din A1a – activităţi agroindustriale nepoluante în în locuire – locuire individuală",** generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Sebeşului, nr. f.n, identificat prin CF nr. 125424 Baia Mare, nr. cad. 125424, CF nr. 121323 Baia Mare, nr. cad. 121323, CF nr. 121322 Baia Mare, nr. cad. 121322, CF nr. 111886 Baia Mare, nr. cad. 111886, CF nr. 125423 Baia Mare, nr. cad. 125423, CF nr. 125594 Baia Mare, nr. cad. 125594, CF nr. 125595 Baia Mare, nr. cad. 125595, CF nr. 125596 Baia Mare, nr. cad. 125596.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Teritoriul studiat cuprinde parcelele de teren identificate prin CF nr. 125424 Baia Mare, nr. cad. 125424 [redacted]; CF nr. 121323 Baia Mare, nr. cad. 121323, [redacted] CF nr. 121322 Baia Mare, nr. cad. 121322, proprietatea lui Pop Vasile și Pop Mărioara; CF nr. 111886 Baia Mare, nr. cad. 111886 [redacted]; CF nr. 125423 Baia Mare, nr. cad. 125423, [redacted] CF nr. 125594 Baia Mare, nr. cad. 125594, [redacted] CF nr. 125595 Baia Mare, nr. cad. 125595, proprietatea [redacted]; CF nr. 125596 Baia Mare, nr. cad. 125596 proprietatea lui [redacted]. Zona studiată este delimitată la nord de strada Sebeșului, la est și vest de proprietăți private iar la sud de Pârâul Craica, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.

Suprafaţa totală a zonei de studiu este de **4987 mp**.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:

a)Categoriile funcţionale existente:
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 destinaţia zonei:

A1a – Subzona activităților productive agroindustriale;
V9 – Subzona fâșiilor și perdelelor de protecție.

b) Funcțiuni propuse:
Locuire individuală cu regim de construire izolat sau cuplat.
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:
Zona studiata este cuprinsă în intravilan:

UTR – A1a – Subzona activităților productive agroindustriale:
-Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă: conform PUZ dar cu front la stradă de minim 40 m și suprafață minimă de 3000 mp;
-POT maxim = conform PUZ dar nu peste 50%;
-CUT maxim = 1.

UTR – V9 – Subzona fâșiilor și perdelelor de protecție:

-Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
-POT maxim = conform studiilor de specialitate avzate conform legii;
-CUT maxim = conform studiilor de specialitate avzate conform legii.

b) Indicatori urbanistici propuşi:
- UTR – L2R:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):
- POT MAXIM = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):
- C.U.T. maxim = 0,9 mp ADC/mp teren

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM (RH):
- regim de înălțime = P, P+1(M)

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:
- se propane alinierea construcțiilor noi la cele existente, dar se pot retrage față de această aliniere.

RETRAGERE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE:
- minim 3 m sau cu acordul părților la minim 1 m, cu respectarea restricțiilor din Codul Civil

RETRAGERE FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ:
- minim 5 m

RETRAGERE FAȚĂ DE PÂRÂUL CRAICA:
- minim 5 m – nu se va construi în zona de protecție

GRAD DE OCUPARE:
- G.O. = 50 %

SPAȚII VERZI:
- Sp.V. = 50 %

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 de o servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de colectare a deșeurilor. Accesele cu o lungime de maxim 30 metri vor avea o singură bandă cu o lățime de minim 3,5 metri, iar accesele cu o lungime de maxim 100 metri

vor avea minim 2 benzi (total 7 metri), cu trotuar cel puțin pe o latură și surpalărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autentificat al proprietarilor identificați.
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiilor în condiţiile art. 33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism", P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi" respectiv Anexa nr 1 la HCL 104/2019. Parcările necesare se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarilor.
- Se recomandă rezolvarea circulaţiei astfel încât să permită accesul/ieşirea din incintă fără afectarea fluenţei traficului;
- 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 şi nu va fi mai mic de 50 % din suprafaţa terenului studiat prin PUZ.

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;
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuţie SA;
- Electrica SA;
- Telecom Romania Communications SA;
- Aviz SC Filiala Distribuție Energie Electrică Distribuție Transilvania Nord SA;
- Acord/Aviz ANIF;
- Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af- rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- P.A.D.- Plan de amplasament şi delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureş; Plan de situaţie pe suport topografic/cadastral cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces, vizat de OCPI Maramureş;
- Dovada privind achitarea taxelor catre R.U.R.

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. - 525 lei, conform HCL nr. 507/2019;
- 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 păstrează reglementările avizului anterior și este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1591 din 11.11.2019 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanţei seria 106318 nr. 1214269 2019 din 18.12.2019.

Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Şef
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	**P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ACTIVITĂȚI AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ**
Initiator:	**POP MIHĂIȚĂ CLAUDIU și soția POP CRISTINA MARIA**
Beneficiar:	**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL BAIA MARE loc. Baia Mare, str. Ghe. Sincai, nr. 37**
Amplasament:	**loc. BAIA MARE, str. SEBEȘULUI, nr. f nr.**
Proiectantul general:	**S.C. ARHIHOME S.R.L. BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127 CUI RO 16508669 J24/901/2004 Urb. Arh. STOIA HOREA Arh. TOTH KRISZTINA mobil +40 744.288.934**
Data elaborarii	**DECEMBRIE 2019**
Faza de proiectare:	**P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	**P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ACTIVITĂȚI AGRO - INDUSTRIALE NEPOLUANTE ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ**
Initiator:	**POP MIHĂIȚĂ CLAUDIU și soția POP CRISTINA MARIA** **loc. Baia Mare, str. Păltinișului, nr. 18A / 7**
Beneficiar:	**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL BAIA MARE** **loc. Baia Mare, str. Ghe. Sincai, nr. 37**
Amplasament:	**loc. BAIA MARE, str. SEBEȘULUI, nr. f nr.**
Proiectantul general:	**S.C. ARHIHOME S.R.L.** **BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127** **CUI RO 16508669 J24/901/2004** **Urb. Arh. STOIA HOREA** **Arh. TOTH KRISZTINA** **mobil +40 744.288.934**
Data elaborarii	**DECEMBRIE 2019**
Faza de proiectare:	**P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nului POP MIHĂIȚĂ CLAUDIU,

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

Se propune **schimbarea de funcțiune din activități productive agro – industriale nepoluante în locuire** pe un teren totalizând o suprafaţă = **4987 mp** conform numerelor cadastrale: 111886, 121322, 121323, 125424, 125423, 125596, 125594, 125595 - terenuri aflate în proprietate privată a mai multor persoane fizice.

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

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Baia Mare intocmit de firma SC ARHITEXT INTELSOFT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999, zona studiată se află în intravilanul localității, în U.T.R-ul A1a – Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari.

Realizarea obiectivelor de investiție prevăzute în certificatul de urbanism se înscrie în noile prevederi ale P.U.G.-ului și constituie un răspuns la solicitările actuale ale pieții imobiliare și a posibililor investitori.

În acest sens s-a eliberat **Certificatul de urbanism nr. 1591/11.11.2019** și **Avizul de Oportunitate nr. 08 / 29.01.2020** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

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

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulatia terenurilor;
- reglementarea spațiilor verzi pentru fiecare teren în parte.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELSOFT SRL – aprobat

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

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

- suprafata terenului studiat 4987,00 mp
- suprafata construită a clădirilor din zonă 0,00 mp
- suprafata zone libere – teren agricol 4402,00 mp
- suprafata platformelor și a căilor de acces 585,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului şi urbanismul. In cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menţionate se specifică numărul şi titlul acestora.
Proiectul are la baza:
Legea nr. 350/2001 / 2011– privind amenajarea teritoriului si urbanism;
Legea Nr. 50 – republicata - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
Codul Civil;
Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica sI regimul juridic al acesteia;
Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
Legea Nr. 7/1996/2000 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului - modificata prin Legea Nr. 159/1999;
Legea Nr. 82/1998 - privind aprobarea OG Nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Până în anii 1990, terenurile aveau funcțiunea de teren arabil. După aceasta dată, terenurile au fost retrocedate, ca urmare fiecare dintre proprietari și-a administrat terenul după posibilități.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găseste într-o zonă cu caracter mixt – locuințe și activități agro-industriale nepoluante. În prezent în zonă se construisc locuințe, la est, sud și la vest de terenul studiat. La sud și parțial la vest de terenul studiat se află pârâul Craica, nesistematizat.

Zona studiată are un parcelar rectangular, delimitat de strada Sebeșului la nord, proprietăți private în partea de est care au fost reglementate printr-un proiect de urbanism în curs de aprobare, la vest se află alte proprietate private și pârâul Craica, iar la sud se delimitează cu pârâul Craica .

Ca și asezare și accesibilitate, zona prezintă un mare potențial de dezvoltare dictat de caracterul străzii Eminescu – stradă principală pentru municipiului Baia Mare în care se leagă strada Sebeșului, stradă secundară - colectoare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, în zona sudică a localității, în imediata vecinătate a pârâului Craica, respectiv a unei zone cu funcțiuni mixte – agro - industrie nepoluantă și locuințe.

Terenul este amplasat pe latura dreaptă a pârâului Craica, la aproximativ 6m de aceasta, într-o zonă relativ dreaptă, cu o ușoară expunere nordică.

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietăți private
- la sud: pârâul Craica
- vest: proprietăți private și pârâul Craica
- la nord: strada Sebeșului

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

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu toate utilitatile – retele edilitare majore de apa, canal, gaz, energie electrică, telefonie. Are acces la căi de comunicatie carosabile și beneficiază de o formă geometrică echilibrată.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu prezintă o ușoară pantă pe direcția sud - nord cu expunere nordică.

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formatiuni macro – granulare de terasa râurilor (bolovănișuri cu pietrișuri și nisipuri sau argilă) și este în legătură directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei este dependenta de regimul precipitatiilor.

În imediata vecinătate a terenului studiat există pârâul Craica cu o lățime de aproximativ 4m între taluzuri, iar diferența de nivel dintre partea superioară și cea inferioară e de 2m. Acest pârâu curge pe direcția est - vest cu un debit foarte mic.

2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorita reliefului limitrof, orasul beneficiaza de un topo climat de adapost cu ierni blande fara viscole si veri semi moderate termic. Toamna si primavara vremea este moderata, in general calduroasa cu ploi frecvente cand anticiclonul inainteaza spre centrul Europei si uscata cand se retrage spre sud. Temperatura medie multianuala este de 9,5°C. In cursul anului ea variaza de la luna cea mai rece – ianuarie -2,7°C, pana la cea mai calda – iulie 29,7°C. Umezeala aerului este destul de pronuntata, valoarea medie multianuala a umezelii relative fiinde de 82%. Cea mai mare valoare medie lunara a umezelii relative (90%) este semnalata in decembrie, iar cea mai scazuta 73% in aprilie. Baia Mare beneficiaza de cantitati de precipitatii de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitatiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim in luna iunie 104,7 l/mp si un minim 49,1l/mp.

Regimul vanturilor:
Frecventa vanturilor – predominanta: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord – vest, 6,3% - sud – est
Cea mai mica frecventa o au vanturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.
Conform NP 082 – 04, in zona studiata presiunea de frecventa a vantului este de 0,50KN/mp.
Conform CR 1-1-3-2005, in zona studiata valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este de 3KN/mp (zona climaterica III, cu temperaturi de calcul de la - 18° (iarna) la +25° (vara)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezinta un risc geotehnic redus. Din punct de vedere geologic, amplasamentul aparține bazinului băimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare tertiara. Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenusii – vinete, argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanis si pietrisuri cu interspatiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu grosime de 4 – 6 m. Peste acest pachet aluvionar macro – granular urmeaza stratele de : argila prafoasa, argila grasa galben cenusie slab nisipoasa, vartoasa sau plastica provenita din spalarea si depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de argilă galbenă maronie cu alternanțe cenușii.

2.3.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
  - cu acceleratia terenului pentru proiectare a_g = 0,15m m/s²
  - cu perioada de colt Tc = 0,70s

2.3.6. RISCURI NATURALE

Pârâul Craica din imediata vecinătate nu prezintă un risc de inundație chiar dacă acesta nu are albiile amenajate, debitul fiind foarte mic, iar diferența de nivel dintre taluzul superior și albie e de 2m.

2.4. CIRCULATIA

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii Eminescu. Accesul la teren se face de pe strada Sebeșului recent amenajată și îmbrăcată cu îmbrăcăminte asfaltică.

Accesibilitatea la artera principală de circulatie este bună. În interiorul zonei studiate este amenajată o căle de acces cu o lățime de 3,5m care deservesc parcele, respectiv 5 parcele. Această căle de acces este amenajată pe toată lungimea ei și nu sunt făcute racordurile cu strada principală - strada Sebeșului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

În prezent, pe amplasament există:
Terenurile sunt libere de construcții.
Funcțiunea principală a zonei studiate este cea de teren arabil.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

In prezent pe terenul studiat funcțiunea este aceea de teren arabil.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

În zona studiată există clădiri având funcțiunea de locuință.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Clădirile existente sunt într-o stare foarte bună, sunt construite în regim de înălțime P+M pe structură portantă din zidărie de cărămidă, acoperiș șarpantă.

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

Nu e cazul.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Zona reprezintă un teren amenajat, o zona verde întreținută de proprietarii terenurilor.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE INVECINATE

Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:

SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fara extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situata in depresiune, nu exista actiune eoliana distructiva – risc minim
PRECIPITATII	- inscris in limite normale; Ploile torentiale din timpul verii, precum si topirea zăpezii primavara pot provoca inundatii: pârâul Racoș nu constituie o posibila sursa de risc.
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezinta risc geotehnic redus, terenul este bun de fundare
RISCURI ANTROPICE	- nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei

2.6. ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu toate rețelele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii Sebeșului. De asemenea, există și iluminat public stradal pe strada Sebeșului.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

Principala disfuncționalitate pentru zona studiată este faptul că zona este reglementată cu funcțiuni agro - industriale.

Accesul la terenuri are o lățime între 3,5 - 4m fără posibilitatea de a se amenaja cu 2 sensuri.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

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

2.7.2. EVIDENTIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

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

- terenul studiat are o legatură foarte buna cu strada Sebeșului, respectiv M. Eminescu, ca urmare legatura terenurilor cu orașul și celelalte zone este foarte bună.

2.7.4. EVIDENTIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENTIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC – DUPA CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITARILE BENEFICIARULUI SI MODUL LOR DE SOLUTIONARE

1. Optiunea investitorului – optiune care a generat documentatia PUZ , este de a construi pe parcela aflată în proprietate privată, situată la adresa : Baia Mare, str. Sebeșului, o casă de locuit unifamilială în regim de înălțime P+M

Optiunea este justificată prin următoarele considerente:

- parcela are suprafață necesară – minim 500 mp;
- funcțiunea propusă – locuire individuală – nu crează disfunctionalități
- tendintele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinatii de locuințe individuale.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG BAIA MARE aprobat în U.T.R - ul cu Activități productive agro - industriale nepoluante.

La baza proiectarii construcţiilor ce urmeaza a se executa pe teritoriul zonei supusa studiului vor sta studii geotehnice intocmite in conformitate cu: “Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074-2007.

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

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localităţii - aprobat - fiind situată în intravilanul localităţii în UTR-ul **A1a - Activități productive agro – industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro – industriale mari** – având destinaţia actuală de teren arabil.

UTILIZARI ADMISE:

- utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare / conformare zonă)

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se va reglementa prin PUZ
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani. Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația actuală a zonei din punct de vedere al poluării.

UTILIZARI INTERZISE

- se reglementeaza prin PUZ
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural cu relief si climă blândă, cu riscuri naturale minore, este deosebit de favorabil pentru functiunea propusă - locuire.

Prin proiectul elaborat se dorește:

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada Sebeșului, stradă de categoria a IV-a și pe strada M. Eminescu, stradă de categoria a II-a (conform listă alfabetică a străzilor din municipiul Baia Mare și categoria acestora, conf. O.G. 43/1997 - anexa 1 la HCL 39/2008)

Accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ-ului se face de pe strada Sebeșului, printr-un drum având un profil de 3,5m lățime fără posibilitatea de a fi lărgită pentru 2 fluxuri. Ca urmare prin acord notarial pentru drept de servitute se va crea o cale de acces de sens unic care are intrare de pe strada Sebeșului și ieșire tot pe strada Sebeșului la aproximatix 35,5m la est de intrare. (vezi planșa U7). Calea de acces este formată din mai multe numere cadastrale, respectiv 111886, 125423, 125595, 125347, 125355, 111953. Proprietarii acestor parcele își vor da acordul pentru dreptul de servitute în favoarea proprietarilor de parcele adiacente drumului creat - sens unic, respectiv 124297, 124296, 120231, 121322, 121323, 125424, 125594, 125596, 125348, 113452, 113451.

În ceea ce privește accesul pe fiecare din parcelele din zona studiată se vor realiza retrageri ale gardului pe o lungime de minim 6m și o adâncime de 2,5m pentru a nu bloca circulația. Parcările necesare se vor amenaja pe parcela proprie pentru fiecare locuință în afara drumului de servitute.

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

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.
Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.
Pe baza prevederilor P.U.G în curs de aprobare, a opiniei initiatorilor, a Avizului de oportunitate, continutul P.U.Z. tratează urmatoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCTIUNI PROPUSE, UNITĂTI TERITORIALE

In cadrul P.U.Z.-ului, pe terenul reglemetat se propun:

- locuințe individuale și anexe complementare;
- echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale) pentru noile construcții de locuire
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 25,00 %

Se interzic următoarele utilizări:

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

3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

În zona reglementată se admit activităţi din următoarele domenii:

- locuinte individuale și anexe ale acestora

3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICA PROPUSA

L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E(M)

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 500 mp, acces din drum public sau drum de servitute,
- Alinierea construcțiilor la 3m față de calea de acces, dar se pot retrage față de aceasta
- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.
- Procentul de ocupare a terenului 35%
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,9

3.5.4. BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
	Zona construita - TOTALA	0,00	100,00	690,0	13,84
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4402,00	88,27	3452,00	69,22
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	585,00	11,73	845,00	16,94
	Total suprafata zona de studiu	4987,00	100,00	4987,00	100,00
	P.O.T. parcela	0,00 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,00		0,9	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

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

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

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

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

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

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

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

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

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA

Asigurarea energiei termice pentru fiecare din clădirile propuse se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona există rețea de gaz metan, ca urmare alimentările și branșamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislatiei, fără a aduce prejudicii aspectului și calitătii rețelei rutiere ăi pietonale.

3.6.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deseurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, accesibile atât de către locatari cât și de serviciul public de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlată a deşeurilor;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

În vederea realizării investiţiei este necesară scoaterea terenurilor din circuitul agricol şi demararea proiectului pentru obiectivele propuse.
Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura: realizarea tuturor utilităților .

Pentru realizarea investițiilor se vor realiza următoarele etape:

- scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- parcelarea zonei reglementate astfel încât să se obțină parcele cu suprafața minimă construibilă;
- realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura: realizarea tuturor utilităților. În acest fel fiecare parcelă va dispune de posibilitatea racordării la limita sa la toate utilitățile necesare.
- Amenajarea drumului carosabil cu o lățime de 3,5m
- amenajarea terenului;

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

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

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

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- zona studiată va fi sistematizată prin prevederea unor spații verzi care să corespundă intereselor Primărie dar și de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;
- data fiind pozitia terenului cu perspectiva ascendentă spre teren, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU
CUPRINS
TITLUL I – DISPOZITII GENERALE
ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
BAZA LEGALA A ELABORARII
DOMENIUL DE APLICARE
CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII
DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI TERITOARIALE DE REFERINTA
TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI
PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

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

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administratiei locale – nr. **215/2001** – cu modificarile ulterioare
Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regionala in Romania
Codul civil – reglementari privind amplasamentul constructiilor
HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările şi modificările ulterioare
Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 350/2001 – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
Ordin nr. **21/N/2000** al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism
Ordin nr. **176/N/2000** al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metologia de elaborare a continutului cadru a **P.U.Z.**
Legea nr. **50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare
Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii **nr. 1430/2005**
Legea nr. **10/1995** privind calitatea in constructii – cu modificari ulterioare
Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicata, cu modificari ulterioare
Ordonanta privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national nr. **96/1998**
Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. **7/1996**
Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**
Legea nr. **219/1998** privind regimul concesiunilor cu modificarile ulterioare
Legea nr. **54/1998** privind circulatia juridica a terenurilor
Legea apelor – nr. **107/1996** cu modificarile ulterioare
Ordonanta de urgenta nr. **195/2005** privind protectia mediului
O.U.G. nr. **114/2007** pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului
Legea nr. **24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane
H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sanatatii Publice pentru aprobarea **Normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei**
Ordinul ministrului sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei nr. **536/23.06.1997**
Legea 184/2001 privind exercitarea profesiunii de arhitect (modificata prin **Legea 43/2002**)
Hotararea Guvernului nr. **382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr. **45/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
Ordinul nr. **47/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
Ordinul nr. **49/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
Ordinul nr. **50/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale
Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118/99

DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **L2R - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E(M)** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentaţiei de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administraţiei publice locale desfăşoară următoarea procedură :
- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcţiunea solicitată (permisiuni, condiţionări, servituţi, restricţii, interdicţii, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” şi din cap. – „ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ”, se identifică prevederile generale şi condiţiile de autorizare a construcţiilor şi amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripţiile particulare stabilite prin documentaţiile locale de urbanism aprobate şi se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul şi funcţiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate şi a avizelor şi acordurilor care vor fi obţinute pentru proiectul investiţiei anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere cadastrale **121322, 121323, 125424, 125596, 125594** :

- proprietăți private – la est,
- strada Sebeșului – la nord,
- proprietăți private – la vest,
- pârâul Craica – la nord.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

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

SCOPUL REGULAMENTULUI

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

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

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

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

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

Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:
- locuire **L2r**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

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

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

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - **UTILIZARI ADMISE**

- **funcţiunea principală**: locuire individuală

ART. 2. - **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- mansardarea clădirilor existente, cu maxim 60% din aria unui nivel curent și în limita a 3 nivele supraterane (P+1E+M)

ART. 3. - **UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

ART. 4. - **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 500 mp şi un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- **clădirile se vor alinia la 3m** față de drumul de servitute sau se pot retrage față de acesta

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea faţă de limitele laterale.
  - 3,00m față de limita de proprietate
  Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
- retragerea faţa de limitele posterioare va fi de minim jumatate din înalţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri;
- nu se accepta amplasarea constructiilor pe limita de proprietate sau la o distanta mai mica de 1,00m față de limita de proprietate;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 5,00 m; în cazul în care faţadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activităţi care necesită lumină naturală

se admite reducerea distantei la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai putin de 3,00 m dacă zona dintre cele două cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

ART. 8. - **CIRCULATII SI ACCESE**

- parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct; calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie minim de 4,00m lățime
- Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

ART. 9. - **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.

ART. 10 – **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă **7,00**m, respectiv la coamă **12,00**m ;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;

ART. 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

ART. 12. - **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

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

ART. 13. - **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

• spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

• se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanti existenti având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

• spaţiile libere vizibile din drum vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 20% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;

• spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ART. 14. - **IMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre drumul de servitute a terenurilor cu garduri realizate din vegetație ce vor avea înălţimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri usoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- în cazul necesității unei protectii sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbusti ;
- porţile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulaţia pe drumul de servitute (minim 6,0m lățime și 2,5m adâncime)

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

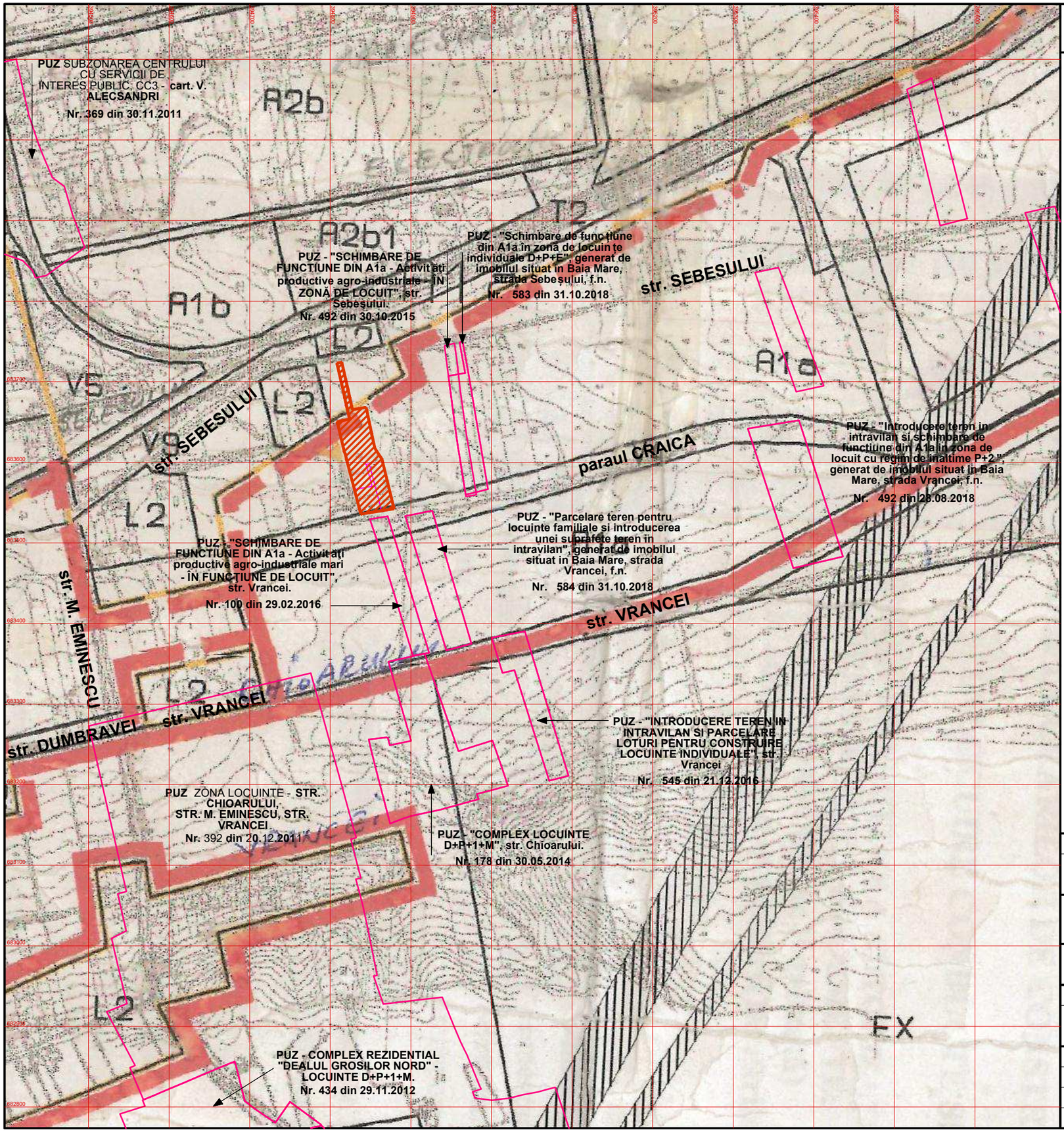
ART. 15. - **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

• P.O.T. Maxim 35% pentru clădiri cu 2 nivele

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

• C.U.T. Maxim 0,90

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina



PLAN DE INCADRARE sc. 1:5000

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PUZ aprobat

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata - 899mp - functiunea de teren arabil, teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 5234 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

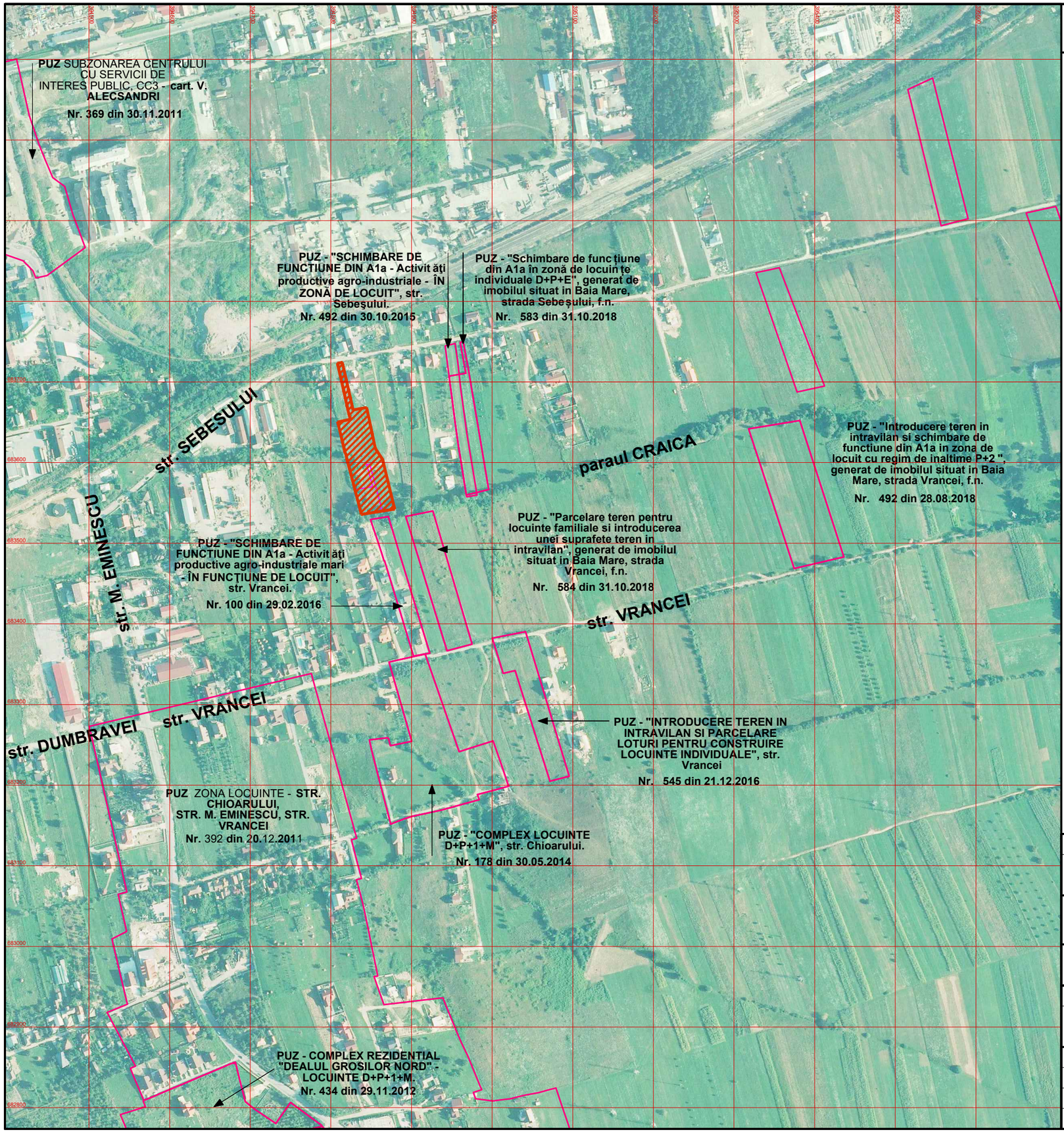
BAIA MARE S.C. ARHIHOME S.R.L. J 24 / 901 / 04 R 16508669

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI			EXISTENT	
		nr. cadastral	S teren	P.O.T.	C.U.T.
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00
CALE DE ACCES PRIVAT					
	CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514		
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13		
	CHIRA ILIE	125595	58		
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987		

INITIATOR **POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA**		*PROIECT NR. 257*
TITLU PROIECT	**SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA** *loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. f. nr.*	*FAZA* *P.U.Z.*
TITLU PLANSA	**PLAN DE INCADRARE SUPRAPUS CU PUG APROBAT**	*PLANSA* *U.01*

PROIECTANT GENERAL	*PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM*
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. *Baia Mare, str. V. Lucaciu nr. 22 / 3*	**S.C. ARHIHOME S.R.L.** *Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127* *J24/901/04 R 16508669*

SPECIFICATIE	*NUME*	*SEMNATURA*	*SCARA 1: 5000*
COORD.PROIECT	*arh. STOIA Horea*		
PROIECTAT	*arh. TOTH Krisztina*		*DATA 12/2019*
INTOCMIT	*arh. TOTH Krisztina*		



PLAN DE INCADRARE sc. 1:5000

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCŢIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PUZ aprobat

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata - 899mp - functiunea de teren arabil, teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

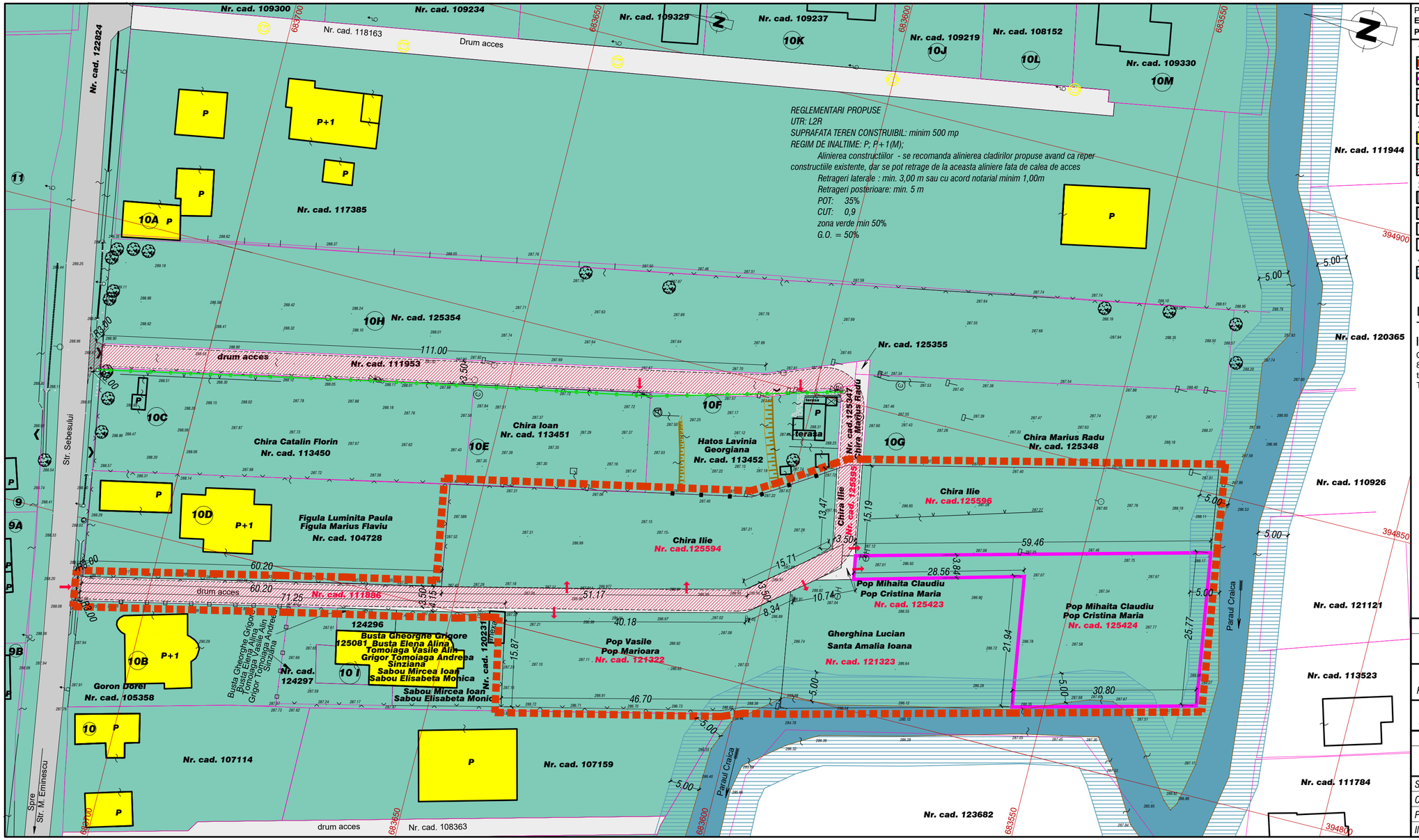
BAIA MARE S.C. ARHIHOME S.R.L. J 24 / 901 / 04 R 16508669

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI			EXISTENT	
		nr. cadastral	S teren	P.O.T.	C.U.T.
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00
CALE DE ACCES PRIVAT					
	CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514		
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13		
	CHIRA ILIE	125595	58		
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987		

INITIATOR **POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA**		*PROIECT NR.* 257
TITLU PROIECT	**SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCŢIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA** *loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. f. nr.*	*FAZA* P.U.Z.
TITLU PLANSA	**PLAN DE INCADRARE**	*PLANSA* U.01

PROIECTANT GENERAL	*PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM*
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. *Baia Mare, str. V. Lucaciu nr. 22 / 3*	**S.C. ARHIHOME S.R.L.** *Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127* *J24/901/04 R 16508669*

SPECIFICATIE	*NUME*	*SEMNATURA*	*SCARA* 1: 5000
COORD.PROIECT	*arh. STOIA Horea*		
PROIECTAT	*arh. TOTH Krisztina*		*DATA* 12/2019
INTOCMIT	*arh. TOTH Krisztina*		



PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IMOBILE CUFUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA COMUNA INTRE PARCELE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. M. EMINESCU
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - str. SEBESULUI
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCESE

4. ZONE DE INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE A PARAULUI CRAICA

REGLEMENTARI PROPUSE
UTR: L2R
SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp
REGIM DE INALTIME: P; P+1(M);
Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de calea de acces
Retrageri laterale : min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m
Retrageri posterioare: min. 5 m
POT: 35%
CUT: 0,9
zona verde min 50%
G.O. = 50%

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

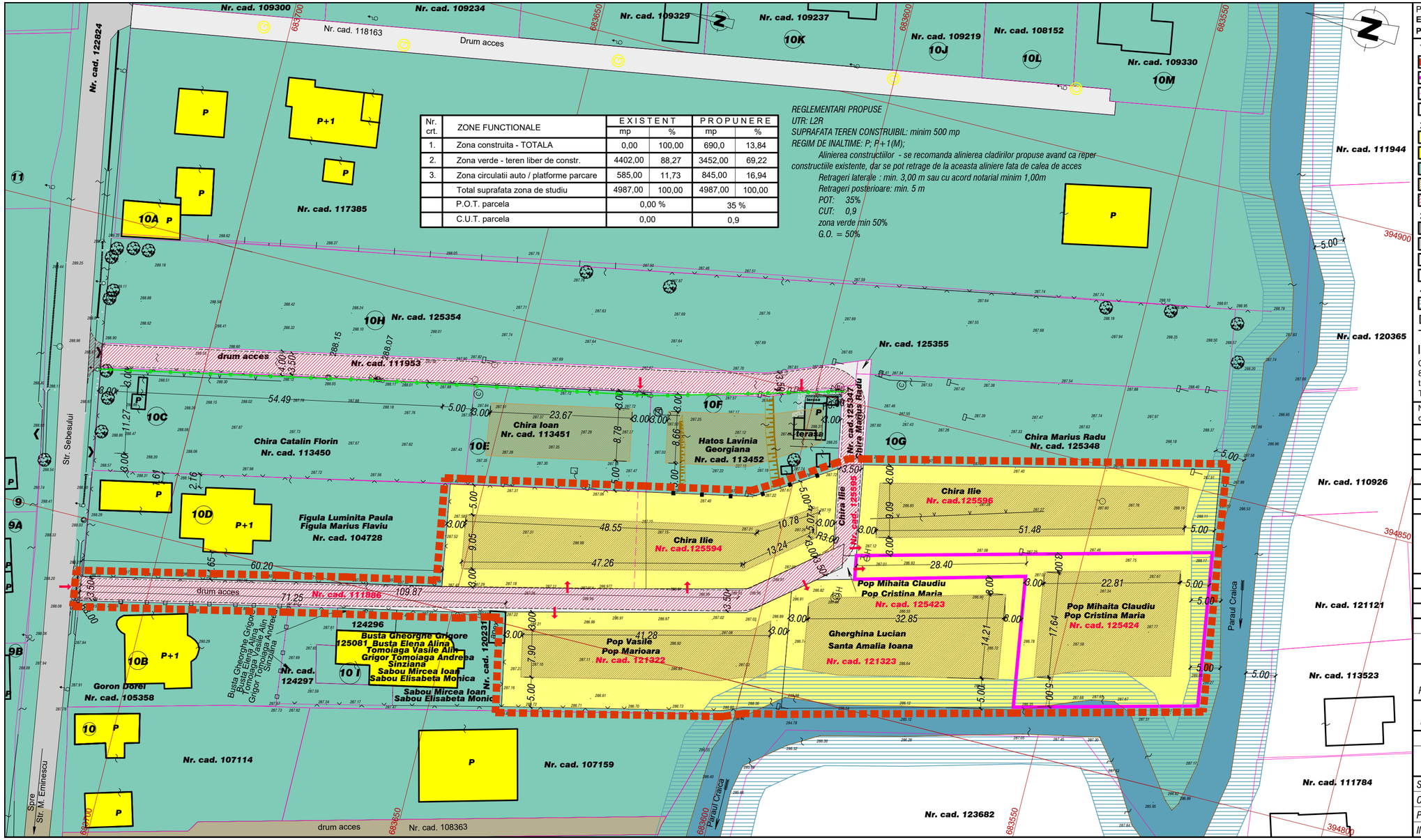
CF 125424 Baia Mare - suprafata - 899mp - functiunea de teren arabil, teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral	S teren	EXISTENT P.O.T.	EXISTENT C.U.T.
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00
	CALE DE ACCES PRIVAT				
	CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514		
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13		
	CHIRA ILIE	125595	58		
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987		

INITIATOR	POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA	PROIECT NR. 257
TITLU PROIECT	SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. f. nr.	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	SITUATIA EXISTENTA	PLANSA U.02

PROIECTANT GENERAL	PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. V. Lucaciu nr. 22 / 3	S.C. ARHIHOME S.R.L. Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127 J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 12/2019
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	100,00	690,0	13,84
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4402,00	88,27	3452,00	69,22
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	585,00	11,73	845,00	16,94
	Total suprafata zona de studiu	4987,00	100,00	4987,00	100,00
	P.O.T. parcela	0,00 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,00		0,9	

REGLEMENTARI PROPUSE
UTR: L2R
SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp
REGIM DE INALTIME: P; P+1(M);
Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de calea de acces
Retrageri laterale : min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m
Retrageri posterioare: min. 5 m
POT: 35%
CUT: 0,9
zona verde min 50%
G.O. = 50%

PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE sc. 1:500

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TERENURI CARE SE REGLEMENTEAZA PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- IMOBILE CUFUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA COMUNA INTRE PARCELE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. M. EMINESCU
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - str. SEBESULUI
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCESE

4. ZONE DE INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE A PARAULUI CRAICA

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata - 899mp - functiunea de teren arabil, teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

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

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral	S teren	EXISTENT P.O.T.	EXISTENT C.U.T.	PROPUNERE P.O.T.m	PROPUNERE C.U.T.m
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
CALE DE ACCES PRIVAT							
	CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514				
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13				
	CHIRA ILIE	125595	58				
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987				

INITIATOR

POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA

PROIECT NR. 257

TITLU PROIECT: **SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA**
loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. f. nr.

FAZA **P.U.Z.**

TITLU PLANSA: **REGLEMENTARE**

PLANSA **U.03**

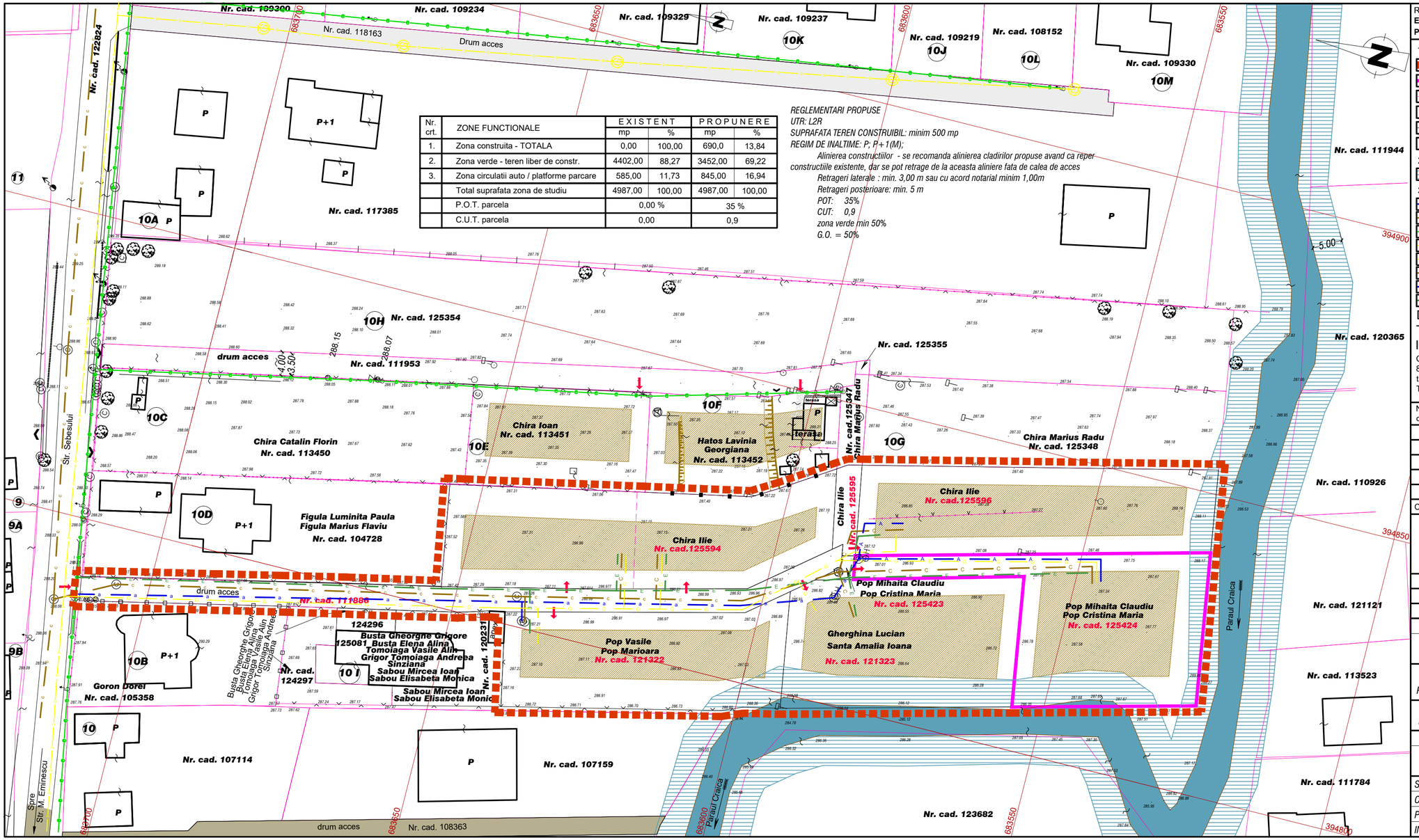
PROIECTANT GENERAL
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.
Baia Mare, str. V. Lucaciu nr. 22 / 3

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	

SCARA 1: 500

DATA 12/2019



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	100,00	690,0	13,84
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4402,00	88,27	3452,00	69,22
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	585,00	11,73	845,00	16,94
	Total suprafata zona de studiu	4987,00	100,00	4987,00	100,00
	P.O.T. parcela	0,00 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,00		0,9	

REGLEMENTARI PROPUSE
UTR: L2R
SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp
REGIM DE INALTIME: P; P+1(M);
Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de calea de acces
Retrageri laterale : min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m
Retrageri posterioare: min. 5 m
POT: 35%
CUT: 0,9
zona verde min 50%
G.O. = 50%

REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ACCESE

2. ZONE DE INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE A PARAULUI CRAICA

3. RETELE EDILITARE
- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE CANALIZARE PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE APA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA PENTRU EXTINDERE

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata - 899mp - functiunea de teren arabil, teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral	S teren	EXISTENT P.O.T.	EXISTENT C.U.T.	PROPUNERE P.O.T.m	PROPUNERE C.U.T.m
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
CALE DE ACCES PRIVAT							
	CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514				
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13				
	CHIRA ILIE	125595	58				
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987				

INITIATOR
POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA
PROIECT NR. 257

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA
loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. f. nr.
FAZA **P.U.Z.**

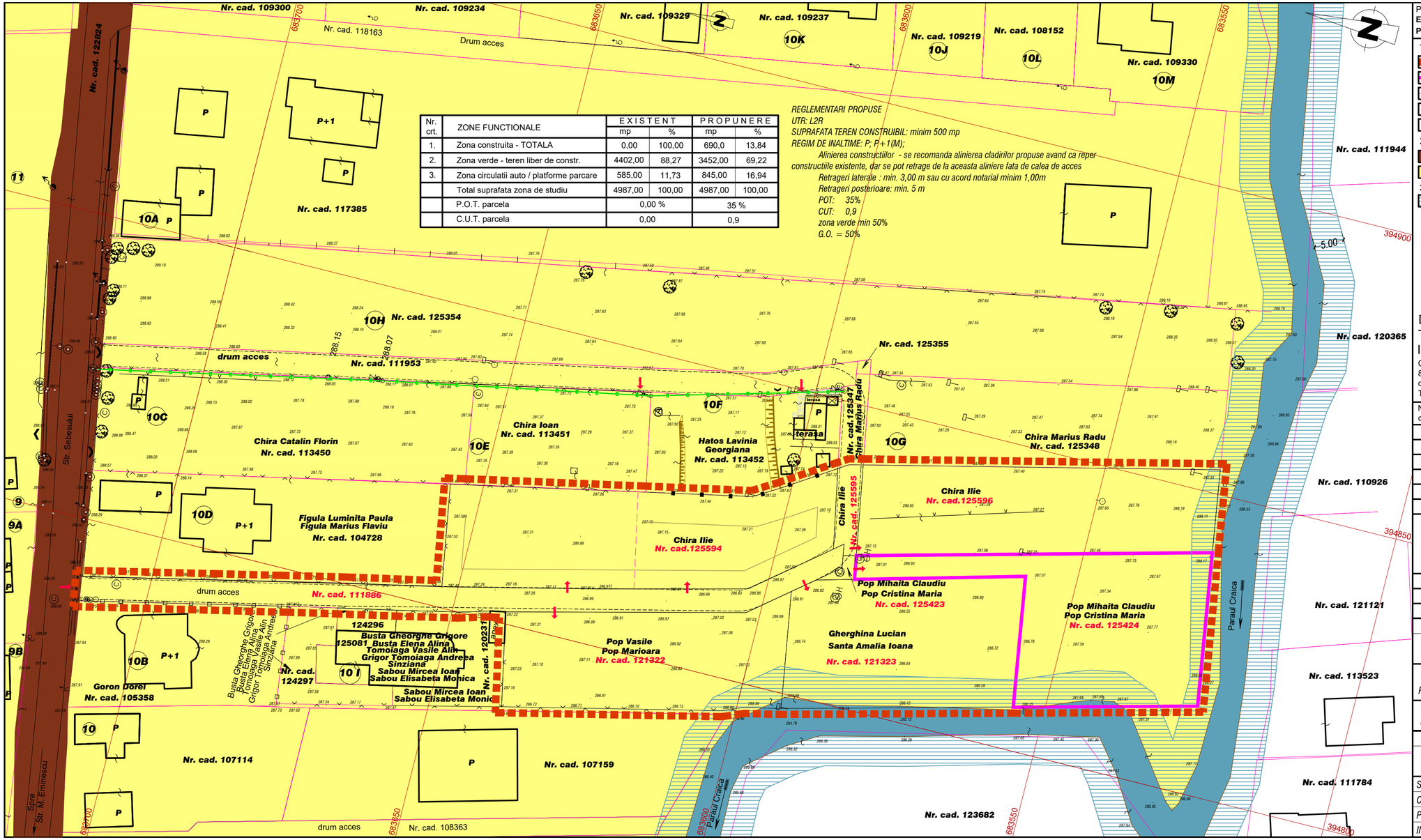
TITLU PLANSA
REGLEMENTARE ECHIPARE EDILITARA
PLANSA **U.04**

PROIECTANT GENERAL
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.
Baia Mare, str. V. Lucaciu nr. 22 / 3

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	

SCARA 1: 500
DATA 12/2019



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	100,00	690,0	13,84
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4402,00	88,27	3452,00	69,22
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	585,00	11,73	845,00	16,94
	Total suprafata zona de studiu	4987,00	100,00	4987,00	100,00
	P.O.T. parcela	0,00 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,00		0,9	

REGLEMENTARI PROPUSE
UTR: L2R
SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp
REGIM DE INALTIME: P; P+1(M);
Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de calea de acces
Retrageri laterale : min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m
Retrageri posterioare: min. 5 m
POT: 35%
CUT: 0,9
zona verde min 50%
G.O. = 50%

PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR sc. 1:500

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta
- ACCESE

2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR IN ZONA STUDIATA
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

3. ZONE DE INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE A PARAULUI CRAICA

REGISTRUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata - 899mp - functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

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

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral	S teren	EXISTENT P.O.T.	EXISTENT C.U.T.	PROPUNERE P.O.T.m	PROPUNERE C.U.T.m
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
CALE DE ACCES PRIVAT							
	CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514				
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13				
	CHIRA ILIE	125595	58				
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987				

INITIATOR
POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA

PROIECT NR. 257

TITLU PROIECT: **SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA**
loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. f. nr.

FAZA **P.U.Z.**

TITLU PLANSA: **CIRCULATIA TERENURILOR**

PLANSA **U.05**

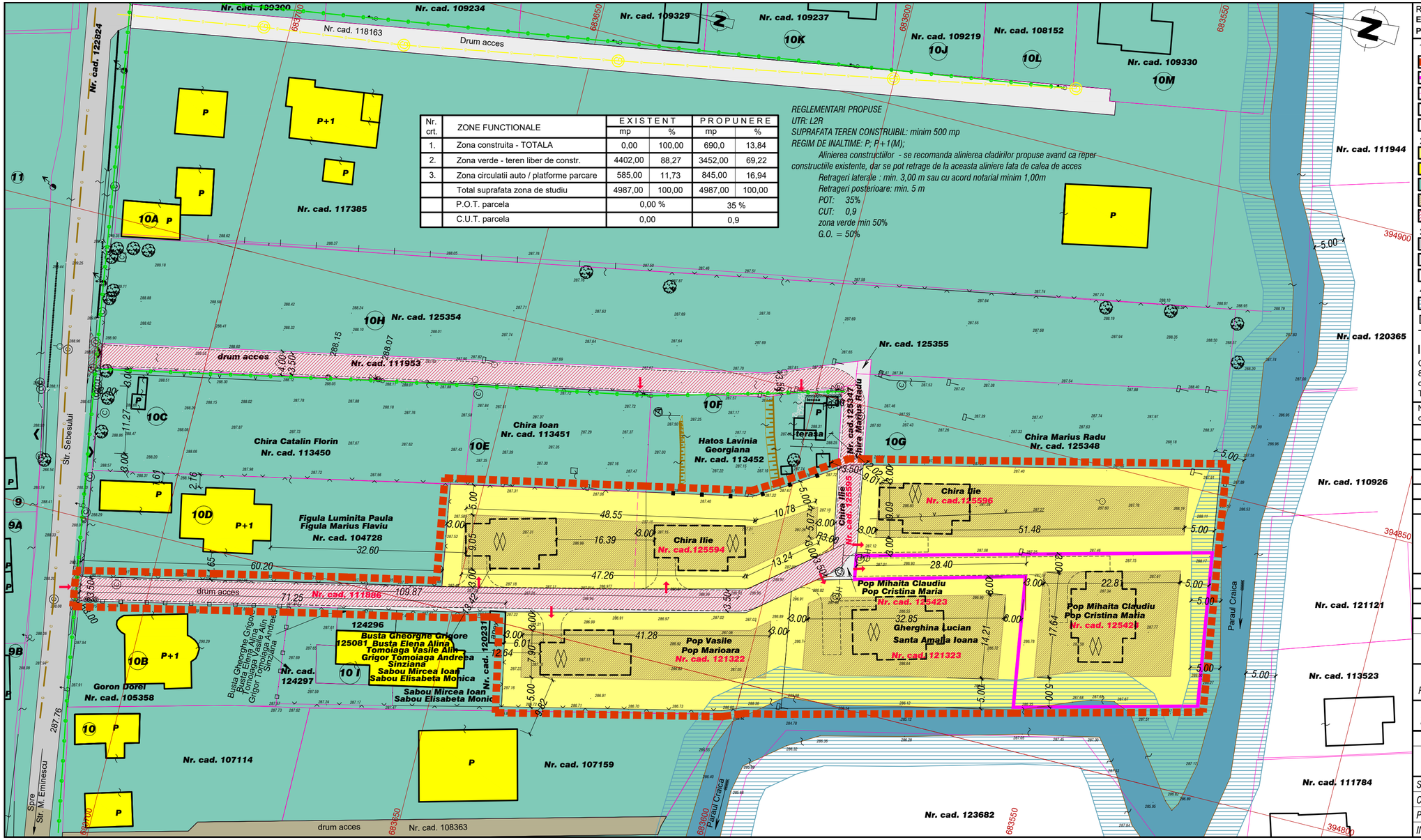
PROIECTANT GENERAL
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.
Baia Mare, str. V. Lucaciu nr. 22 / 3

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	

SCARA 1: 500

DATA 12/2019



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	100,00	690,0	13,84
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4402,00	88,27	3452,00	69,22
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	585,00	11,73	845,00	16,94
	Total suprafata zona de studiu	4987,00	100,00	4987,00	100,00
	P.O.T. parcela	0,00 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,00		0,9	

REGLEMENTARI PROPUSE
UTR: L2R
SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp
REGIM DE INALTIME: P; P+1(M);
Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de calea de acces
Retrageri laterale : min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m
Retrageri posterioare: min. 5 m
POT: 35%
CUT: 0,9
zona verde min 50%
G.O. = 50%

REGLEMENTARE - ILUSTRARE PLANIMETRICA sc. 1:500

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta
- CONSTRUCTII PROPUSE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TERENURI CARE SE REGLEMENTEAZA PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- IMOBILE CUFUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA COMUNA INTRE PARCELE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - str. SEBESULUI
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCESE

4. ZONE DE INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE A PARAULUI CRAICA

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata - 899mp - functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral	S teren	EXISTENT P.O.T.	EXISTENT C.U.T.	PROPUNERE P.O.T.m	PROPUNERE C.U.T.m
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
CALE DE ACCES PRIVAT							
	CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAITA CLAUDIU POP CIRSTINA MARIA	111886	514				
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13				
	CHIRA ILIE	125595	58				
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987				

INITIATOR
POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA

PROIECT NR. 257

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA
loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. f. nr.

FAZA P.U.Z.

TITLU PLANSA
REGLEMENTARE ILUSTRARE PLANIMETRICA

PLANSA U.06

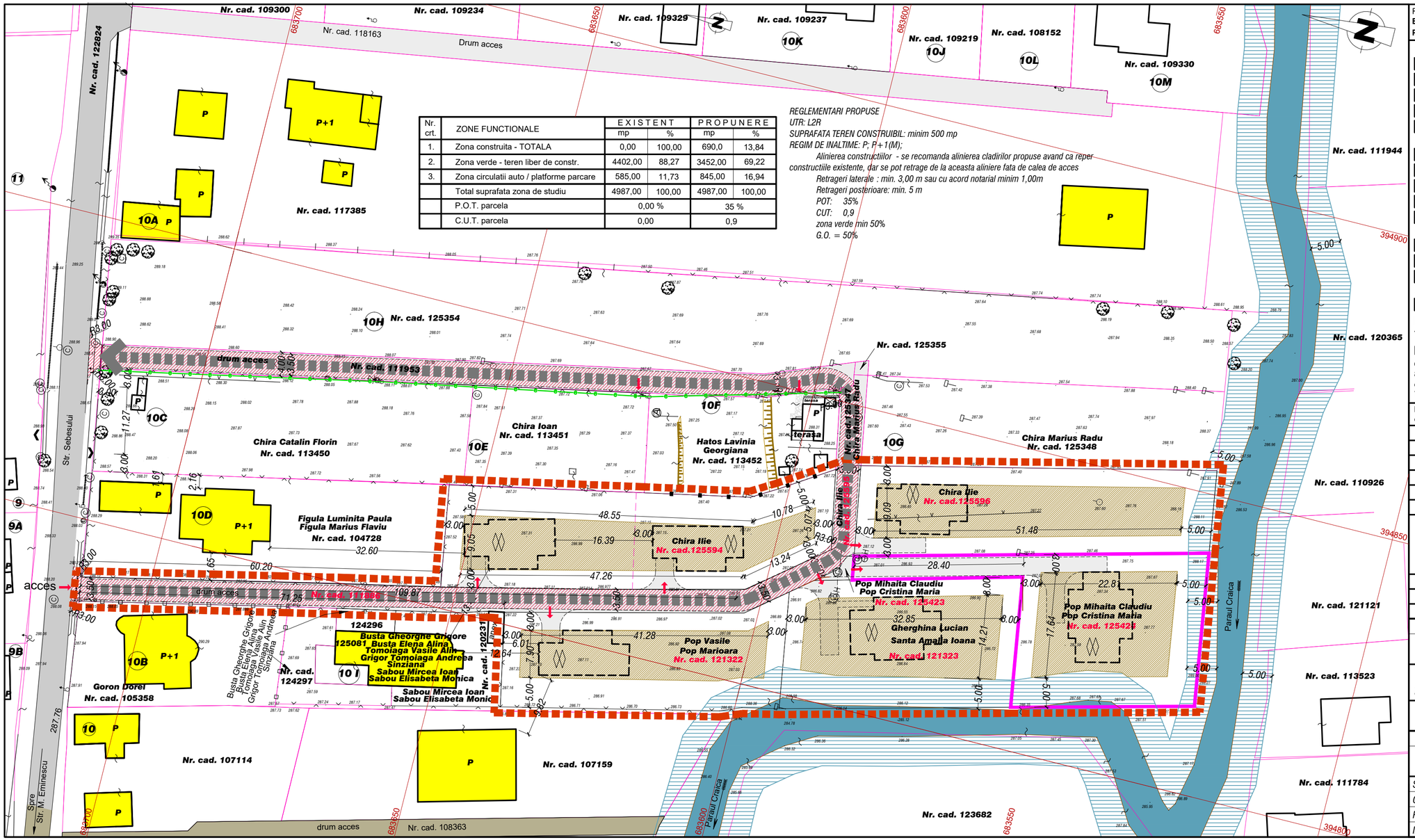
PROIECTANT GENERAL
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.
Baia Mare, str. V. Lucaciu nr. 22 / 3

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	

SCARA 1: 500

DATA 12/2019



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	100,00	690,0	13,84
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4402,00	88,27	3452,00	69,22
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	585,00	11,73	845,00	16,94
	Total suprafata zona de studiu	4987,00	100,00	4987,00	100,00
	P.O.T. parcela	0,00 %		35 %	
	C.U.T. parcela	0,00		0,9	

REGLEMENTARI PROPUSE
UTR: L2R
SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBIL: minim 500 mp
REGIM DE INALTIME: P; P+1(M);
Alinierea constructiilor - se recomanda alinierea cladirilor propuse avand ca reper constructiile existente, dar se pot retrage de la aceasta aliniere fata de calea de acces
Retrageri laterale : min. 3,00 m sau cu acord notarial minim 1,00m
Retrageri posterioare: min. 5 m
POT: 35%
CUT: 0,9
zona verde min 50%
G.O. = 50%

REGLEMENTARE - CIRCULATIE AUTO sc. 1:500

ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE - 4987mp
- INITIATORUL PROIECTULUI DE URBANISM
- PARCELARE existenta in zona
- CONSTRUCTII EXISTENTE cu functiunea de locuinta
- CONSTRUCTII PROPUSE cu functiunea de locuinta

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TERENURI CARE SE REGLEMENTEAZA PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- IMOBILE CUFUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA COMUNA INTRE PARCELE

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- STRADA CU DESEVIRE LOCALA PUBLICA - str. SEBESULUI
- ACCES CU DESEVIRE LOCALA PRIVATA
- ACCESE

4. ZONE DE INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE A PARAULUI CRAICA

DATE DESPRE TERENUL INITIATORULUI

CF 125424 Baia Mare - suprafata - 899mp - functiunea de teren arabil, curti - constructii, teren intravilan
Terenul este liber de constructii .

Nr. crt.	NUME PROPRIETARI	nr. cadastral	S teren	EXISTENT P.O.T.	EXISTENT C.U.T.	PROPUNERE P.O.T.m	PROPUNERE C.U.T.m
1.	POP VASILE si POP MARIOARA	121322	770	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
2.	GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA	121323	835	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
3.	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125424	899	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
4.	CHIRA ILIE	125594	1034	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
5.	CHIRA ILIE	125596	864	0,00 %	0,00	35,00 %	0,9
CALE DE ACCES PRIVAT							
	CHIRA ILIE SC FOREXPORT SRL GHERGHINA LUCIAN SANTA AMALIA IOANA POP VASILE POP MARIOARA POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	111886	514				
	POP MIHAITA CLAUDIU POP CRISTINA MARIA	125423	13				
	CHIRA ILIE	125595	58				
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		4987				

INITIATOR
POP MIHAITA - CLAUDIU si sotia POP CRISTINA MARIA

PROIECT NR. 257

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1a - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE AGROINDUSTRIALE ÎN FUNCTIUNE DE LOCUIRE REZIDENTIALA
loc. BAIA MARE, str. SEBESULUI, nr. f. nr.

FAZA P.U.Z.

TITLU PLANSA
REGLEMENTARE CIRCULATIE AUTO

PLANSA U.07

PROIECTANT GENERAL
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.
Baia Mare, str. V. Lucaciu nr. 22 / 3

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	

SCARA 1: 500
DATA 12/2019