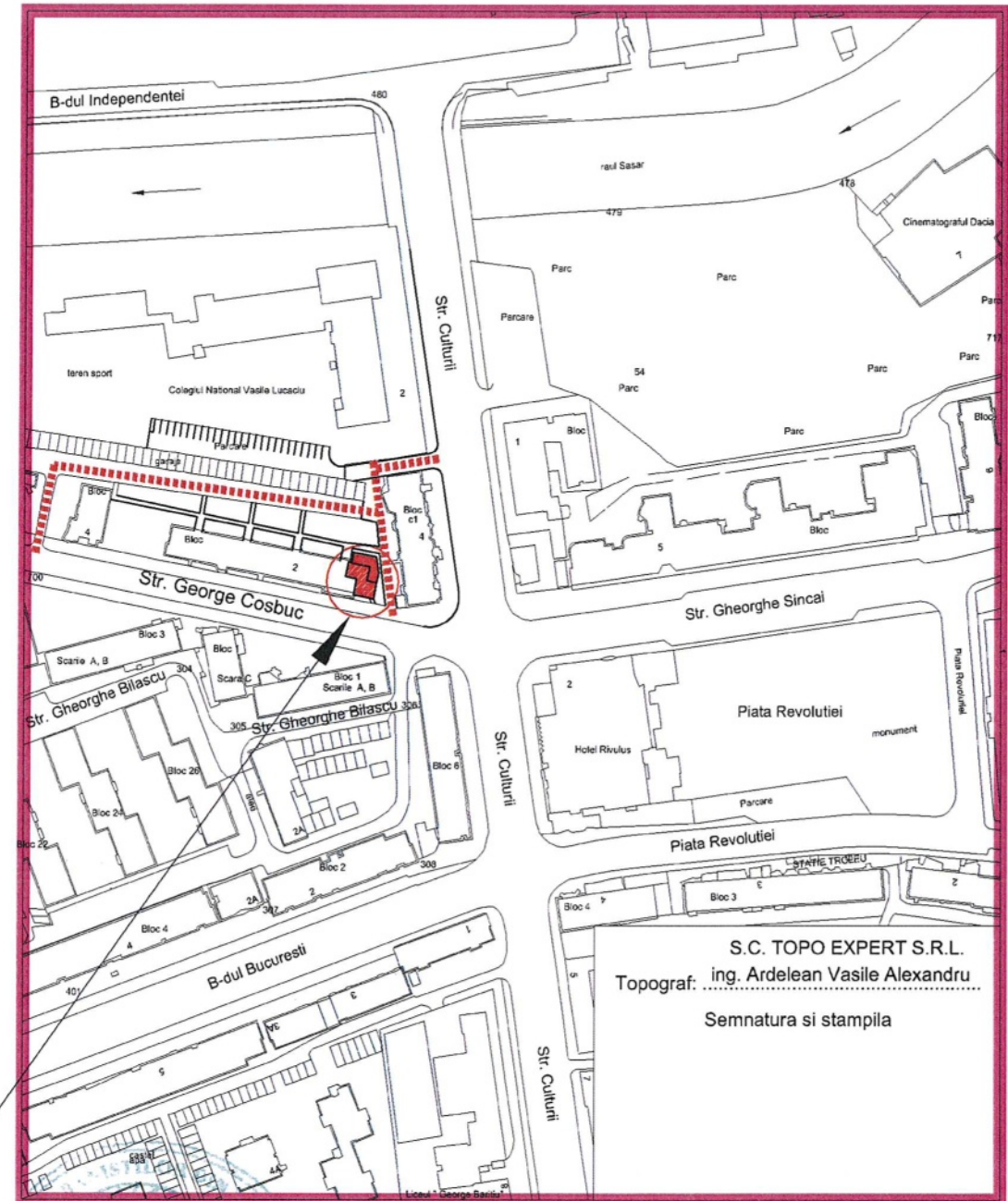


PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL

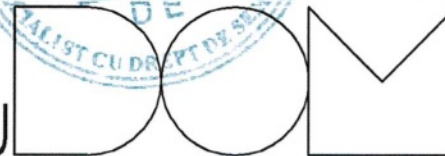


S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Topograf: ing. Ardelean Vasile Alexandru
Semnatura si stampila

----- direcții de acces către poarta de intrare
a colegiului national vasile lucaciu



BIROU



S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE
Tautii Magheraus strada 24 nr. 223 C.U.I.35392888
biruodom@gmail.com

Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Denumire: PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL	Pr.nr.1689
coord. RUR		Amplasament : BAIA MARE str. G. Coșbuc nr.21 Jrd. Maramures	PUD
Proiectat	Scara :2000	Beneficiar : [REDACTED]	PI. U0
Intocmit	04.2024	INCADRAREA IN ZONA	



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 995 din 05.07.2024

Ca urmare a notificării adresate de [redacted] cu domiciliul în orașul Baia Sprie, str. Arinului, nr. 63, jud. Maramureș, privind PUD - EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, propus a fi amplasat în municipiul Baia Mare, str. George Coșbuc, nr. 2, ap. 1, jud. Maramureș, înregistrată la APM Maramureș cu nr. 4769 /07.04.2024 și completările ulterioare, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 04.06.2024;

- în conformitate cu prevederile art. 5 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- având în vedere următoarele acte de reglementare/puncte de vedere emise de alte autorități: Notificarea nr. 5808/365/C din 18.06.2024 pentru asistență de specialitate de sănătate publică, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

PUD - EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL, propus a fi amplasat în municipiul Baia Mare, str. George Coșbuc, nr. 2, ap. 1, jud. Maramureș, inițiator [redacted] domiciliul în orașul Baia Sprie, str. Arinului, nr. 63, jud. Maramureș, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Baia Mare, str. G. Coșbuc nr. 2, ap.1. Suprafața de referință a terenului studiat: S = cca. 222,00 mp. Apartamentul nr.1 are suprafața de 46,59 mp, conform CF 100469. Extinderea existența (spațiu comercial) are suprafața de 24 mp. Limitele terenului studiat se consideră limitele aleilor de circulație(trotuare existente).

Conform Certificatului de Urbanism nr. 372 din 13.03.2023 și a extrasului de carte funciară nr. 135041, eliberat sub număr cerere 23972/12.04.2023, terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, iar categoria de folosință este curți-construcții. Terenul se află în proprietatea Municipiului Baia Mare.

Conform Certificatului de urbanism nr. 372 din 13.03.2023 emis de Municipiului Baia Mare, folosința actuală este apartament, extindere și deschidere acces din exterior pentru amenajare

spații birouri, iar destinația stabilită prin documentațiile de urbanism - CA2 centrul anilor 80 - subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue. Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și municipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare;

Construcția se va desfășura pe terenul aflat în proprietatea Statului Roman, teren de 55mp ce se va concesiona .

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

- funcțiunea : SPATIU COMERCIAL
- dimensiunile maxime la teren - extindere propusă
lungimea : 10,35 m
latimea : 9,25 m
- regim de construire : parter
- inaltimea maxima : 4,50 m de la cota 0.00

Capacitatea, suprafața desfășurată:

- suprafața construită existentă : 87,90
- suprafața construită extindere : 55,00 mp
- suprafața desfășurată existent+propus : 142,90 mp

Indicii de ocupare al terenului P.O.T, și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. pentru zona în care se află amplasamentul studiat au următoarele valori maxime:

P.O.T.max. =80% C.U.T.max. =2,2
SUPRAFAȚA DE REFERINȚĂ 222,00mp

Bilanț teritorial:

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	87,90	39,60	142,90	64,40
CIRCULAȚII PIETONALE	2,40	1,10	2,40	1,10
SPAȚII VERZI	131,70	59,30	76,70	34,50
TOTAL	222,00	100,00	222,00	100,00

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Singura construcție existentă asupra căreia se intervine este blocul de locuințe nr.2, și anume pereții exteriori ai ap. nr.1 și spațiul comercial existent. De asemenea se va devia conducta de alimentare cu gaz situată în partea de est a blocului existent.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Prin plan se soluționează:

- stabilirea regimului maxim de înălțime admis;
- stabilirea retragerilor viitoarelor clădiri față de limitele de proprietate;
- asigurarea accesului și circulațiilor auto și pietonale;
- asigurarea utilităților.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Măsurile prevăzute pentru eliminarea și/sau diminuarea efectelor planului asupra factorilor de mediu sunt următoarele: amenajarea spațiilor verzi și alocarea suprafețelor necesare, conform funcționalităților propuse.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;

- prin implementarea planului sunt respectate obiectivele de mediu stabilite prin planurile urbanistice superioare și planurile de amenajare a teritoriului.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

- prin măsurile propuse nu apar efecte permanente asupra mediului.

b) natura cumulativă a efectelor;

- natura cumulativă a efectelor, asupra factorilor de mediu, este determinată în mod direct de creșterea suprafețelor construite și cantitățile de deșeuri generate.

Pagină 2 din 4

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

Strada Iza, nr. 1A, municipiul Baia Mare, Cod poștal: 430073, Județ MARAMUREȘ

Tel.: +4 0262 276 304; Fax: +4 0262 275 222; e-mail: office@apmmm.anpm.ro; website: <http://apmmm.anpm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- c) natura transfrontieră a efectelor;
- obiectivul este situat la distanță mare față de granițele țării;
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);
- conform Notificării nr. 5808/365/C din 18.06.2024 pentru asistență de specialitate de sănătate publică, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș, planul este în concordanță cu normele de igienă și sănătate publică;
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);
- efectele planului sunt reduse, se limitează doar la terenul studiat și vecinătățile limitrofe, în condițiile în care sunt implementate măsurile de minimizare a poluării planificate pentru această etapă;
 - prin organizarea mai bună a circulației carosabile și a spațiilor de parcare aferente acestei circulații, se vor reduce emisiile de noxe provenite din traficul auto;
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
- terenul studiat nu are caracteristici speciale și nu este în arii natural protejate;
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
- prin implementarea planului nu se vor depăși limitele de calitate a mediului,
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv;
- se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți pentru aceste subzone,
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;
- prin amenajarea propusă, efectul asupra peisajului va fi unul pozitiv, din punct de vedere sanitar, urbanistic și de protecție a mediului;

Emiterea deciziei s-a făcut avându-se în vedere:

- Obiectivele de mediu relevante pentru plan,
- Prevederile H.G.nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Opiniile instituțiilor publice competente și cu responsabilități specifice în domeniul protecției mediului, participante la procedură.

Motivele care au stat la baza deciziei sunt următoarele:

- sunt prevăzute măsuri pentru minimizarea impactului asupra mediului,
- planul nu prezintă risc pentru sănătatea populației,
- planul propune modificări fără impact semnificativ advers asupra mediului, față de planul urbanistic general aprobat anterior.

Obligațiile titularului:

- respectarea legislației de mediu în vigoare,
- respectarea condițiilor impuse în actele emise de instituțiile publice competente și cu responsabilități specifice în domeniul protecției mediului, participante la procedură,
- elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

Documentația conține:

- Notificare pentru declanșarea etapei de încadrare înregistrată la APM Maramureș cu nr. 4769 din 07.04.2024 și completările ulterioare;
- Memoriu General, planșele desenate, elaborate de Birou DOM SRL;
- Notificarea nr. 5808/365/C din 18.06.2024 pentru asistență de specialitate de sănătate publică, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș;
- Dovada achitării tarifului emiterii deciziei etapei de încadrare;
- Dovada informării publicului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- În procedura de emitere a deciziei s-a asigurat informarea publicului prin anunțuri în mass-media scrisă și electronică astfel:
 - anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, conform H.G. nr. 1076/2004, în ziarul Graiul Maramureșului din data de 22.04.2024 și 25.04.2024;
 - anunț public privind decizia etapei de încadrare, afișat pe pagina de internet a APM Maramureș din data de 07.06.2024,
 - anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat de către titular în ziarul Graiul Maramureșului din data de 05.06.2024.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a planului.

Nerespectarea condițiilor prezentei decizii constituie contravenție și se pedepsește, conform prevederilor legale în vigoare.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Nu au existat comentarii/contestații din partea publicului interesat/afectat, pe parcursul procedurii de reglementare.

Director Executiv

Sef Serviciu



Comit:



TABEL NOMINAL

Privind **acceptul proprietarilor** apartamentelor situate în blocul nr. 2, scara A, strada Gorge Coșbuc, pentru transformarea apartamentului nr. 1, în spațiu cu destinația de Birou / sediu firmă, precum și extinderea acestuia prin concesionare terenului în suprafață de 55 mp, conform proiect nr. _____

Am luat cunoștință de faptul că acordul dat nu poate fi retras :

Nr. crt	Nr. ap.	Nume, prenume proprietar	Vecin cu perete comun	Vecin cu planșeu comun	C.I./B.I. Seria, nr.	Data	Semnătura
1.	2		DA	-			
2.	4		-	DA		4	

SOLICITANTUL Dărăbuș Ștefan Vasile, îmi asum răspunderea autenticității semnăturilor și mă oblig să respect destinația pentru care mi s-a dat acordul, orice modificare presupunând un nou acord.

SEMNĂTURA SOLICITANTULUI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 38 din 31.01.2023

**În Scopul: ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII - LUCRĂRI DE CONSTRUIRE;
OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ;
EXTINDERE APARTAMENT(SPAȚIU COMERCIAL) ȘI AMENAJARE BIROURI;
CONCESIONARE/ÎNCHIRIERE TEREN;**

Ca urmare a cererii adresate c [redacted] iliul în județul MARAMUREȘ orașul BAIA MARE cod postal [redacted] STRADA GEORGE COȘBUC nr. 03 bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] telefon/f [redacted] m [redacted]

cod poștal [redacted] STRADA GEORGE COȘBUC nr. 2 bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. 1

Cartea funciara Baia Mare numar 100469-C1-U9, 116706, numar topo 622/1, 620/2, 623/2, 624/2, 625/2, 627/1, 621-1, cad. 116707, 116706-C1 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 12/1996 și nr. alocat în registru , faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

CONSTRUCȚII. Bloc de locuințe - apartamente proprietate privată cu spații comerciale
Unitate individuală - apartament nr. 1 - drept de proprietate [redacted] actuală 1/1, bun propriu.

Conform CF nr. 116706, teren - drept de proprietate [redacted]

[redacted] a actuală 1/1, bun comun și construcție [redacted] extindere în [redacted] accu [redacted] spa [redacted], conform AC 340/19.06.2009) - drept de proprietate [redacted] actuală 1/1.

TEREN. Terenul aferent extinderii propuse se va concesiona în baza unei H.C.L. emisă de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, în calitate de administrator al domeniului public/privat al statului, după aprobarea însușirii documentației cadastrale pentru atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare și parcelarea terenului aferent extinderii în baza unei H.C.L.

Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

- Pentru acest imobil a mai fost emis Certificatul de urbanism nr. 226 din 09.03.2021 - "Plan urbanistic de detaliu - extindere spațiu comercial".

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în:

- 1) DREPT REAL PRINCIPAL: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, suprafață, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);
- 2) DREPT DE CREANȚĂ dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: CA 2 – centrul anilor 80 - subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime mare și medie, alcatuind fronturi continue sau discontinue;

FOLOSINȚA ACTUALĂ conform CF: apartament, spații birouri;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: extindere apartament;

UTILIZĂRI ADMISE:

- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare (birouri regionale ale unor ministere), birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;

aceste pot fiacompaniate si de servicii de interes general;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se impun treceri pietonale și funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea spre stradă, cât și spre noua promenadă din lungul malului Săsarului și spre orice alte circulații pietonale transversale;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lacăsele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ori ce lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refozabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

3. REGIMUL TEHNIC:

Documentația fază D.T.A.C. va fi elaborată conform prevederilor Legii 50/1991- republicată cu respectarea conținutului cadru al documentației tehnice DT (piese scrise și desenate arhitectură, structură, instalații).

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

Art. 1- Se aprobă schimbarea destinației locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, situate în clădiri colective de locuit, față de destinația inițială, precum și extinderea acestora, numai în baza unei hotărâri de consiliu local și în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții:

- (1) să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită și să nu afecteze din punct de vedere al esteticii urbane amenajările existente;
- (2) extinderea și transformarea apartamentelor în spații cu altă destinație la blocurile de locuințe care nu sunt situate pe artere de circulație sau unde nu există extinderi aprobate anterior, precum și la fațada posterioară a acestora, va fi posibilă numai în cazuri bine justificate, în condițiile în care apartamentul/spațiul se află în imediată vecinătate a unei artere principale de circulație și dacă în zona respectivă a fost deja statuată o activitate economică predominantă, motivată printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întregul imobil la care se solicită extinderea;
- (3) suprafața de teren afectată de extinderea propusă, inclusiv podestul și scările de acces (proiecția pe planul orizontal), nu poate depăși 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară a apartamentului/spațiului supus transformării;
- (4) dacă din rațiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spațiului și suprafața pentru care se solicită extinderea apartamentului/spațiului depășește 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară aceasta se va motiva printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întreg imobilul la care se solicită extinderea;
- (5) apartamentul supus transformării va putea avea acces și extindere pe fațada clădirii-bloc de locuințe adiacentă arterelor de circulație;
- (6) în situația realizării unei extinderi a apartamentului/spațiului, cu/fără acces separat de cel al locatarilor, se va obține:
 - acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (cei cu ziduri și planșee comune);
- (7) în situația în care accesul la apartamentul/spațiul supus transformării se realizează din scara comună a locatarilor se va obține avizul comitetului executiv al asociației de proprietari pentru aprobarea schimbării destinației acceptul tuturor proprietarilor de pe scara (din proprietarii înscrși în cartea funciară), acceptul fiind exprimat în forma prevăzută în anexele 2-5;
- (8) proprietarul locuinței sau spațiului supus schimbării trebuie să fie:
 - agent economic înființat ca societate comercială;
 - persoană autorizată pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale;

- persoană autorizată pentru exercitarea profesiei în baza unor legi speciale, cu condiția ca pentru desfășurarea activității să fie justificată amenajarea spațiului;
 - persoană fizică cu condiția să facă dovada că în apartamentul/spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit prevederilor Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008, sau a unor legi speciale;
- (9) solicitantul persoană fizică autorizată sau liberi profesioniștii și persoană fizică vor face dovada existenței unui domiciliu stabil în alt spațiu decât cel supus transformării;
- (10) spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice, excepție făcând spațiile cu altă destinație existente din construcția blocului de locuințe;
- (11) programul zilnic va fi limitat prin autorizația de funcționare;
- (12) să nu fie afectate spațiile verzi cuprinse în Registrul spațiilor verzi al Municipiului Baia Mare la data solicitării extinderii spațiului în vederea schimbării destinației acestuia;
- (13) să obțină avizul favorabil al CTATU și al CAEU.
- (14) în zonele protejate sau de protecție a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută, stabilite prin documentații de urbanism se interzice extinderea spațiilor situate la parterul blocurilor de locuințe;
- (15) se pot aproba noi extinderi a apartamentului/spațiului, atunci când deja există și a fost aprobată o extindere anterioară doar în situații excepționale de corectură estetică a fațadelor ce se află la artere principale de circulație doar printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD) care să justifice corectura din punct de vedere urbanistic și estetic;
- art. 6, alin. 2 pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spațiul cu destinație schimbată se vor adopta soluții tehnice adecvate care să necesite o suprafață de teren minimă și să fie în concordanță cu cerințele urbanistice ale zonei.
- proprietarul apartamentului va face dovada că în spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă sau exercită profesia în baza unor legi speciale
- CONCESIONAREA TERENULUI:** Contractul de concesiune va include următoarele clauze:
- proprietarul spațiului se obligă la respectarea destinației spațiului extins, în care se vor desfășura exclusiv activități economice;
 - **NU SE ADMITE SCHIMBAREA DESTINAȚIEI APARTAMENTULUI ȘI EXTINDERII REALIZATE, ÎN SPAȚIU DE LOCUIT,** decât în condițiile în care se revine din punct de vedere constructiv la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe, obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată;
 - terenul cuprins între limita extinderii aprobate și trotuarul stradal din fața acestora va fi amenajat ca zonă verde și întreținută de beneficiarul extinderii pe cheltuiela acestuia. Proiectul D.T.A.C. privind schimbarea destinației apartamentului/ spațiului și extinderea acestuia va cuprinde atât suprafața cât și toate detaliile privind amenajarea zonei verzi cu referire în mod obligatoriu la suprafața gazonată și la tipul de puiți ce se vor planta indicându-se și numărul acestora, cu avizul de specialitate al Direcției de Utilități Publice - Birou Spații Verzi-Amenajare Peisagistică și/sau Serviciul Public Ambient Urban;
 - **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; :- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate; - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";
 - **REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ** Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr.374/2015.
 - Elementele privind volumetria și/sau aspectul arhitectural al clădirilor se vor subordona cerințelor zonei și vor ține seama de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, afișaj publicitate, iar soluția propusă va fi avizată de Comisia de arhitectură și estetică urbană, constituită în baza HCL nr. 171/2015.
 - **ACORDUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI** . Potrivit prevederilor alin. 2.5.6. din ANEXA 1 la Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții este necesar Acordul asociației de proprietari conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru
 - construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora
 - pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.
 - **ACORDUL VECINILOR.** Potrivit prevederilor Codului Civil și art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, este necesar în următoarele situații:
 - a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;
 - b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

- Situațiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.
- Situațiile prevăzute la lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.
- Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

- În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se vor actualiza prevederile PUZ care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- PLANUL URBANISTIC ZONAL se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:
- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
 - obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat- inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

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

EXTINDERE APARTAMENT(SPAȚIU COMERCIAL) ȘI AMENAJARE BIROURI, CONCESIONARE/ÎNCHIRIERE TEREN

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial

cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă - VITAL

gaze naturale - DELGAZ GRID

canalizare - VITAL

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

alimentare cu energie electrică - SDE
ELECTRICA

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Hotărâre de Consiliu Local cu privire la însușirea documentației cadastrale, parcelarea terenului și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare și concesionarea/închirierea terenului; Contract concesiune/închiriere;

Specialiști verifcatori de proiecte atestați stabiliți în funcție de categoria de importanță a construcției, conform prevederilor Legii nr. 10/1995 și a Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995 și prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 77/N/28.10.1996 ;

Aviz Primar fundamentat de raportul Comisiei de Dezvoltare Urbană; Luare în evidența O.A.R.;

Acordul asociației de proprietari, conform anexei 1, alin. 2.5.6 din legea 50/1991;

Certificat de impunere fiscală;

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

.....

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

Expertiza tehnică; Studiu geotehnic;

Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător; încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice - conform L 156/2016 privind performanța energetică a clădirilor;

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

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

Taxă autorizație de construire + formulare;

Taxă timbru de arhitectură;

Taxă privind emiterea avizului comisiei de Dezvoltare Urbană;

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

SECRETAR GENERAL

ARHITEC SEF

ș

Drd.U

Achitat taxa de **10,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 106318 0181272** din **17.01.2023** valoare **10,00**
Achitat taxa de urgență **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr.** din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Dr.Ec. **Cătălin Cherecheș**

SECRETAR GENERAL,
Jur. **Lia Augustina Muresan**

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

L.S.

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

.....

PUD

EXTINDERE APARTAMENT (SPAȚIU COMERCIAL) ȘI AMENAJARE BIROURI, CONCESIONĂRE / ÎNCHIRIERE TEREN

Baia Mare strada G.Cosbuc , nr.2 ap.1 Jud. Maramures

INITIATOR/ BENEFICIAR:

Adresa: Baia Mare

ELABORATOR:

birou DOM srl
strada 24 nr.223
Tăuții Măgherauș, MM

DATA :

apr.2024

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: PUD - EXTINDERE APARTAMENT (SPAȚIU COMERCIAL) ȘI AMENAJARE BIROURI, CONCESIONARE / ÎNCHIRIERE TEREN.

Amplasament: Baia Mare, strada G.Cosbuc , nr.2 ap.1 Jud. Maramures

Initiator:

Elaborator: birou DOM srl
strada 24 nr.223
Tăuții Măgherauș, MM

Coordonator RUR: arh. STOIA HOREA GRIGORE

Număr proiect: 1689/2021

Data elaborării: apr. 2024

Obiectul lucrării:

Prevederile temei program

Prin tema de proiectare beneficiarul solicită extinderea apartamentului nr.1 (spațiu comercial) pentru amenajare de birouri, concesionarea sau închirierea terenului pe care se va extinde spațiul comercial.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Baia Mare, str. G. Coșbuc nr. 2, ap,1.

Caracteristicile zonei/subzonei în care este inclus obiectivul

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr.12/1999, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Baia Mare cu nr.349/1999, terenul studiat este situat în UTR CA2 – **centrul anilor 80** - subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime mare și medie, alcatuind fronturi continue sau discontinue;

În utr CA2 se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipală si municipala rezultate în urma procesului de modernizare si descentralizare (birouri regionale ale unor ministere), birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare; aceste pot fiacompaniate si de servicii de interes general.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona care include obiectivul studiat:

- Suportul topografic:

Conform planului topografic terenul este plat .

- Studiul geotehnic:
Condițiile de fundare pentru cladirile ce urmeaza a se proiecta pe amplasamentul dat sunt stabilite prin studiul geotehnic in baza sondajelor efectuate si sunt prezentate in anexa.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Indicatori urbanistici conform PUG aprobat :
POT maxim = 80 %
CUT volumetric maxim =2,4

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD:

Nu sunt documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la căile de comunicare:

Circulatia principală în zonă este asigurată de str. G. Cosbuc , strada de categoria a II-a cu 2 benzi de circulatie și respectiv str. Culturii, strada de categoria a II-a cu 4 benzi de circulatie conform Nomenclatorului stradal al municipiului Baia Mare - Mai 2020.

În partea de nord a blocului nr.2 - ce face obiectul studiului se află o zonă de garaje, la care accesul se face pe o alee carosabilă din str. G. Coșbuc printre blocurile cu nr.4 și respectiv nr.6.

Circulația pietonală în zonă este reprezentată de aleile și trotuarele existente care nu sunt afectate în niciun fel de realizarea extinderii propuse.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Suprafata de referință a terenului studiat: S = cca. 222,00 mp
Spațiu comercial existent (apartament nr.1+extindere existentă) S = 68,59mp.

Apartamentul nr.1 are suprafata de 46,59 mp conform CF 100469.
Extinderea existenta (spațiu comercial) are suprafata de 24,00 mp conform CF 118706.

Limitele zonei de studiu se consideră limitele aleilor de circulație(trotuare existente)și are suprafața de 222,0mp.

Vecinatati :

la sud :str. G.Cosbuc
la nord :aleea pietonala de acces la casa scării blocului nr.2
la est :aleea pietonala de acces intre clădirile existente ;
la vest :blocul de locuințe nr.2 și parter evazat spațiu comercial ;

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Pe terenul considerat ca zonă de studiu există blocul de locuințe nr.2, respectiv ap.1 și extinderea apartamentului cu funcțiunea de spațiu comercial cu suprafața construită de 68,59mp.

Terenul pe care urmează a se face extinderea este neconstruit și are categoria de folosință curți construcții.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona în care se află terenul studiat are caracterul arhitectural și urbanistic al anilor 60, la care se adaugă intervențiile din anii 90 - 2000.

Destinatia clădirilor:

Locuințe colective, cu spații comerciale la parter.

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Terenul studiat este proprietate a inițiatorului PUD, parțial al mun. Baia Mare și parțial al statului Român.

Terenul ce se va concesiona pentru realizarea extinderii are suprafața de 55,00mp și este domeniu privat al mun. Baia Mare conf CF nr.135041 și a HCL 24/2024 pentru însușirea documentației cadastrale.

Terenul studiat are suprafața de 222,00 mp.

Concluziile studiului geotehnic :

Sondajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologica:

Conf. studiu geotehnic anexat.

Adancimea maximă de îngheț a terenului natural din zonă, de care trebuie ținut seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de -0,8 m.

Conditii de fundare:

Conf. studiu geotehnic anexat.

Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu sunt.

Parametrii seismici ai zonei:

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează având $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Analiza fondului construit existent:

Înălțimea clădirilor:

P+4 cu parter evazat

Structura clădirilor:

Zidărie cu sămburi din beton armat pe fundații continue din beton, planșee din fâșii prefabricate cu goluri.

Starea clădirilor:

Bună

Echiparea existentă:

Alimentarea cu apă

In zona studiată există rețele stradale de alimentare cu apă.

Canalizare

In zona studiată există rețele stradale de canalizare.

Rețele electrice

In zona studiată există rețele electrice.

Gaze naturale

In zona studiată există rețele stradale de alimentare cu gaze naturale.

Retele de telefonie

In zona studiată există rețele stradale de telefonie.

4. REGLEMENTARI**Obiectivele noi solicitate prin tema program:**

Tema de proiect, stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării, prevede construirea **EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL**.

Construcția se va desfășura pe terenul aflat în proprietatea municipiului BAIA MARE, teren de 55mp ce urmează a se concesiona .

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

-funcțiunea	:	SPATIU COMERCIAL
-dimensiunile maxime la teren - extindere propusă	:	
lungimea	:	10,35 m
latimea	:	9,25 m
-regim de construire	:	parter
-înălțimea maximă	:	4,50 m de la cota 0.00

Capacitatea, suprafața desfășurată:

-suprafața construită existentă	:	87,90
-suprafața construită extindere	:	55,00 mp
-suprafața desfășurată existent+propus	:	142,90 mp

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

- distanțe față de construcțiile existente:

Distanța dintre extinderea propusă și blocul de locuințe existent (str. Culturii nr.4), este de 9,00m

Distanța dintre extinderea propusă și garajele existente la nord, este de 12,30m

Extinderea se abordează ca o completare a colțului blocului existent cu o construcție executată cu aceleași materiale și aceeași volumetrie cu a construcției existente urmărindu-se realizarea unui ansamblu unitar și coerent. Fațada estică va fi prevăzută cu corpuri de iluminat exterioare pe porțiunea paralelă cu alea care face legătura dintre Colegiul Național Vasile Lucaciu și str. G. Coșbuc.

- acces pietonale:

Accesul pietonal în zona studiată se va desfășura pe aleile existente. Accesul la spațiul comercial rămân cele existente și anume un acces direct din exterior din str. G. Coșbuc și accesul existent la ap. Nr.1 din casa scării.

Față de alea dinspre est, care face legătura între Colegiul Național Vasile Lucaciu și str. G. Coșbuc extinderea se amplasează la 1,20m, fără a se afecta gabaritul și geometria aleii existente.

Se vor putea face amenajări pentru odihnă și socializare pe platformele betonate existente adiacent blocului nr.4 de pe strada Culturii. De asemenea ar trebui luate măsuri, mai ales în zona de acces în curtea Colegiului Național, pentru împiedicarea parcarilor și staționării autovehiculelor pe suprafața aleii, autovehiculele ce obturează și îngreunează fluenta circulației.

- acces pentru utilajele de stingere a incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se face din str. G. Coșbuc și pe alea carosabilă de acces la garaje, situată la nord față de extinderea propusă.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Clădirea este executată în zona rezidențială, comercială și de prestări servicii, destinația propusă se integrează în destinațiile admise. Aspectul exterior se va studia

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Singura construcție existentă asupra căreia se intervine este blocul de locuințe nr.2, și anume pereții exteriori ai ap. nr.1 și spațiul comercial existent. Aleile de acces existente nu sunt afectate în niciun fel, accesul la spațiul comercial fiind cele existente, fără a se crea acces noi.

De asemenea se va devia conducta de alimentare cu gaz situată în partea de est a blocului existent.

Se vor putea face amenajări pentru lărgirea aleii, pentru odihnă și socializare pe platformele betonate existente adiacent blocului nr.4 de pe strada Culturii.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Circulația carosabilă și pietonală în zona studiată se face din str. G. Coșbuc pe traseele existente.

Circulația pietonală

Nord - alee de acces la casa scării de 1,5m lățime asfaltat - nu se afectează

Est - alee de acces de 3,00m lățime și cca 50m lungime între str. G. Coșbuc și Colegiul Național V. Lucaciu, asfaltat - nu se afectează

Sud - trotuar str. G. Coșbuc de 5,00m lățime, asfaltat

Conform STAS 10144/2-91 STRĂZI, TROTUARE, ALEI DE PIETONI ȘI PISTE DE CICLIȘTI, tabel 1, un trotuar cu lățimea de 3,0m are capacitatea de 3200 de pietoni/oră, amplasat lângă locuințe și 2800 de pietoni/oră dacă este amplasat lângă magazine.

Colegiul Național Vasile Lucaciu are o capacitate de cca. 1000-1500 de persoane.

În aceste condiții alea de acces ce se consideră cea de-a doua ieșire de la Colegiul National Vasile Lucaciu are capacitate dublă de acces față de necesarul colegiului național V. Lucaciu.

Se vor putea face amenajări pentru lărgirea aleii, cu spații pentru odihnă și socializare pe platformele betonate existente adiacent blocului nr.4 de pe strada Culturii.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat este plat, deci nu se impun soluții speciale de adaptare a obiectivului propus la relieful zonei.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;
Nu este cazul

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării(dupa caz);

Nu este cazul

În timpul execuției se va avea grijă ca zonele adiacente să nu fie afectate, se va păstra curățenia zonei, toate acestea fiind precizate în POE, iar după terminarea lucrărilor terenul liber din jurul clădirii se va amenaja ca spațiu plantat decorativ.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

Se vor putea face amenajări pentru lărgirea aleii, amenajări pentru odihnă și socializare pe platformele betonate existente adiacent blocului nr.4 de pe strada Culturii și dotare cu mobilier urban adecvat.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Extinderea propusă se va concepe în așa fel încât vegetația înaltă existentă pe terenul studiat să nu fie afectată. În caz de necesitate, copacii existenți se vor toaleta. Terenul liber rămas între clădire și alea pietonală se va amenaja ca spațiu plantat decorativ.

Profiluri transversale caracteristice;

Accesul la terenul ce face obiectul documentației se face pe str. G. Coșbuc și pe alea de acces la garajele din spatele blocului nr.2, căi de acces asupra cărora nu se intervine

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală necesare pentru scurgerea apelor pluviale.

Regimul de construire:

Alinierea construcțiilor va fi la:

Est la max 3,70m fata de blocul nr.2 existent și 1,20m de la bordura aleii.

Nord la 4,00 fata de blocul nr.2 existent și 1,50m de la bordura aleii..

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la foc și de alte norme tehnice specifice.

Înălțimea maximă a construcțiilor:

extinderea propusă va respecta înălțimea spațiului comercial existent

Regimul de înălțime max. Parter

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. max = 80%

Coeficientul de utilizare al terenurilor:

C.U.T.max = 2,4

Asigurarea utilităților:

Alimentare cu apă:

Extinderea propusă se va alimenta cu apă dacă este cazul din instalația interioară existentă.

Canalizare:
Extinderea propusă va folosi instalatia de canalizare existentă.

Energie electrică:
Extinderea propusă se va alimenta cu energie electrică din instalația interioară existentă.

Gaze naturale:
Extinderea propusă se va alimenta cu energie termică de la centrala termică alimentată cu gaz metan existentă. Conducta de alimentare cu gaz existentă pe teren se va devia conform avizului deținătorului de rețea.

Producerea energiei termice se face cu centrala termică proprie alimentată cu gaz .
Apa caldă menajeră se produce în centrala termică proprie.

Rețele de telecomunicații:
Pentru comunicații se va utiliza tehnologia telefoniei mobile.

SUPRAFATA DE REFERINTA 222,00mp

Bilant teritorial:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	87,90	39,60	142,90	64,40
CIRCULATII PIETONALE	2,40	1,10	2,40	1,10
SPATII VERZI	131,70	59,30	76,70	34,50
TOTAL	222,00	100,00	222,00	100,00

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

O consecință imediată va fi completarea fondului construit în zonă, asigurarea locurilor de muncă atât în perioada de execuție a obiectivului, cât și în etapa de exploatare.

Construcția propusă va valorifica optim terenul de amplasament iar configurația acesteia va oferi o perspectivă armonioasă a ansamblului de clădiri din zona analizată.

Prevederea iluminatului pe fațada estică a extinderii precum și intervențiile de amplificare cu spații de odihnă și socializare și dotare cu mobilier urban de-alungul aleii vor spori accesibilitatea atractivitatea și siguranța accesului în zonă.

Măsuri ce decurg în continuarea PUD:

Întocmirea documentațiilor pentru concesionarea terenului pentru realizarea obiectivului propus și promovarea în vederea aprobării în consiliul local al mun. Baia Mare.

Intocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Prezenta documentație respectă prevederile și recomandările PUG și a planurilor urbanistice aprobate anterior.

Din punctul de vedere al elaboratorului documentației aprobarea PUD, în forma prezentată (piese scrise și desenate) se încadrează în zona și nu produce efecte negative asupra zonei și/sau vecinătăților.

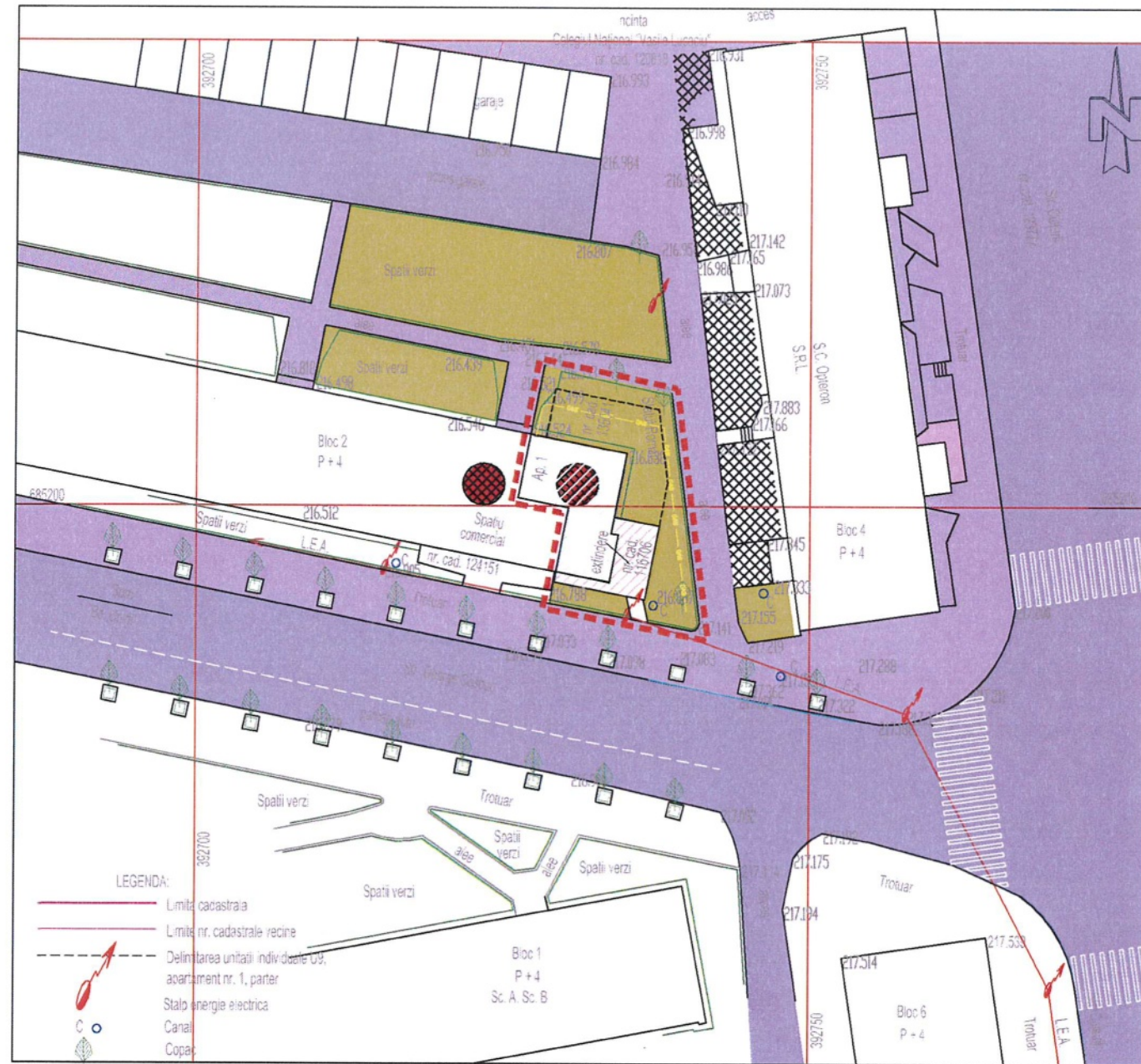
Întocmit,

iun. 2024



rigore

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL



LEGENDA

- limita zonei studiate
- circulații carosabile - alee & parcuri
- trotuare
- zonă verde
- bloc de locuințe existent
- apartament nr.1 - suprafata construita = 64,0mp - existent
- extindere apartament nr.1 s = 23,60 mp - existent
- teren proprietate privată a mun. Baia Mare = 55,00 mp
- conductă de alimentare cu gaz ce se va devia
- linie electrică aeriană

STRUCTURA CLADIRILOR

- durabile
- semidurabile
- nedurabile

STAREA CLADIRILOR

- buna
- mediocra
- rea

LEGENDA:

- Limita cadastrală
- Limita nr. cadastrale vecine
- Delimitarea unității individuale de locuit, apartament nr. 1, parter
- Stalp energie electrică
- Canal
- Copac

vedere dinspre str. G. Coșbuc



vedere dinspre alee



vedere spre casa scării



BIROU **DOM**

S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE
Tautii Magheraus strada 24 nr. 223 C.U.I.35392888
biroudom@gmail.com

Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Denumire: PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL	Pr.nr.1689
coord. RUF		Amplasament:	PUD
Proiectat		Beneficiar:	PI. U1
Intocmit	a.	Scara 1:500 04.2024	SITUAȚIA EXISTENTĂ



PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL



platforme betonate existente, unde se poate lărgi aleea, sau se pot amenaja locuri de odihnă și socializare

platforme betonate existente, unde se poate lărgi aleea, sau se pot amenaja locuri de odihnă și socializare






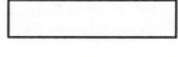
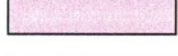




- Numărul de persoane din colegiul național Vasile Lucaciu
900 elevi (20-25 elevi x 36 clase)
76 PROFESORI
10 PERSONAL DIDACTIC AUXILIAR
13 PERSONAL NEDIDACTIC
total cca 1000 de persoane
Conform STAS 10144/2-91 STRĂZI, TROTUARE, ALEI DE PIETONI ȘI PISTE DE CICLIȘTI, tabel1, un trotuar cu lățimea de 3,0m are capacitatea de 3200 de pietoni/oră, amplasat lângă locuințe și 2800 de pietoni/oră dacă este amplasat lângă magazine.

- LEGENDA:**
- Limite cadastrala
 - Limite nr. cadastrale veșnice
 - - - Delimitarea unității individuale de apartament nr. 1, parter
 - Stație energie electrică
 - Cămin
 - Copac

		SOCIETATE DE PROIECTARE Tautii Magheraus strada 24 nr. 223 C.U.I.35392888 biruodom@gmail.com	
		Verificator/ Expert	Referat/expertiza
coord. RUR Proiectant Intocnit	Scara 1:500 06.2024	SITUAȚIA EXISTENTĂ - alee	
			PUD PI. U1.a

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL

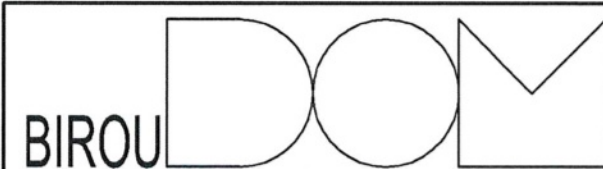


-  limita zonei studiate
-  circulații carosabile - alei & parcuri
-  trotuare
-  zonă verde
-  bloc de locuințe existent
-  apartament nr.1 - suprafata construita = 64,0mp - existent
-  extindere apartament nr.1 s = 23,60 mp - existent
-  propunere extindere spațiu comercial - suprafata construită = 55,00 mp
-  teren ce se va concesiona S=55,00 mp
-  conductă de alimentare cu gaz ce se va devia
-  alinierea construcțiilor



BILANT TERITORIAL

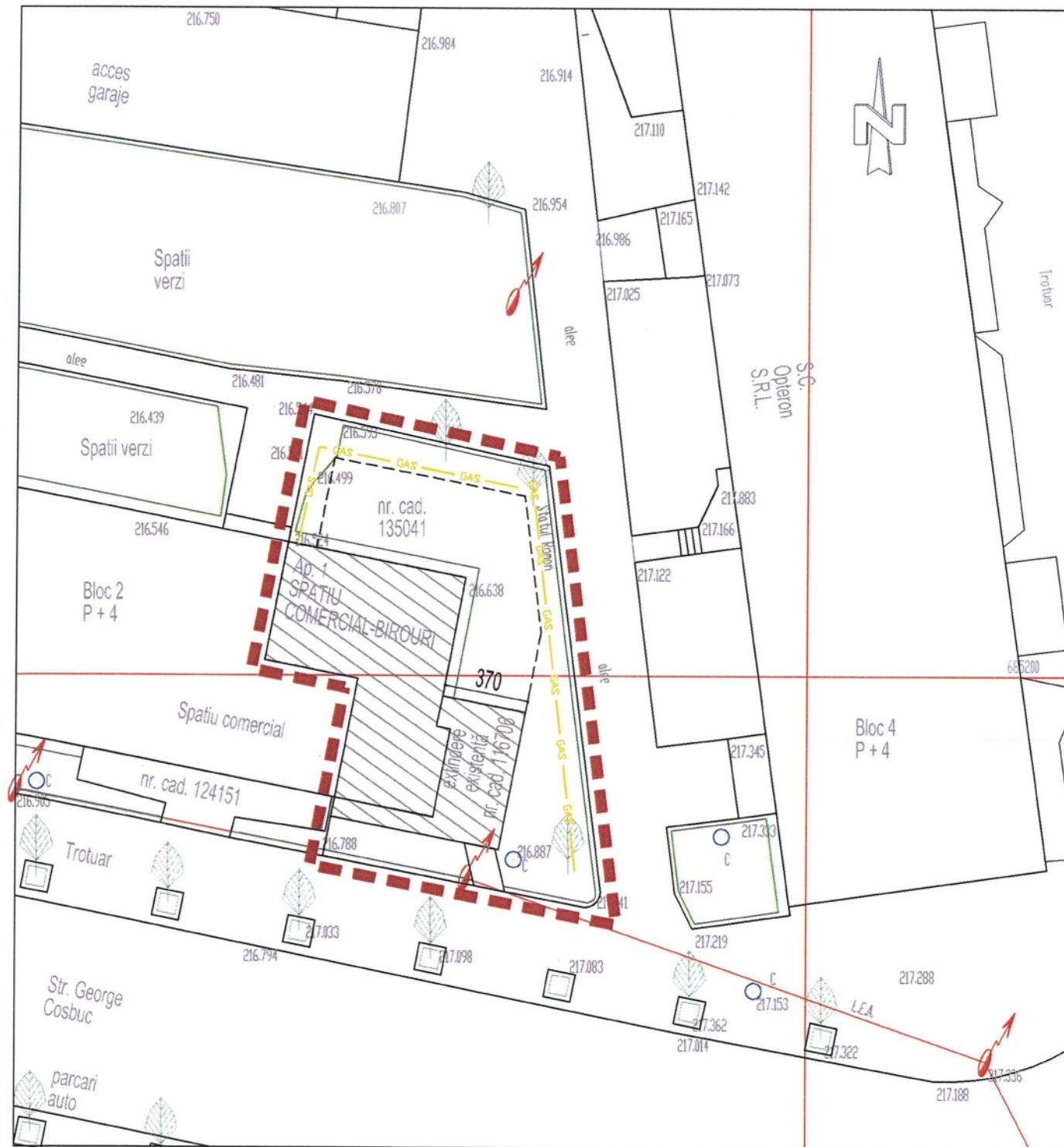
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	87,90	39,60	142,90	64,40
CIRCULATII PIETONALE	2,40	1,10	2,40	1,10
SPATII VERZI	131,70	59,30	76,70	34,50
TOTAL	222,00	100,00	222,00	100,00


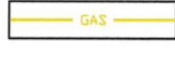



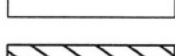
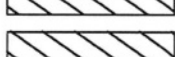
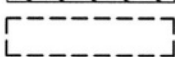



SOCIETATE DE PROIECTARE
S.R.L. Tautii Magheraus strada 24 nr. 223 C.U.I.35392888
 biroudom@gmail.com

Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Denumire:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL	Pr.nr.1689
coord. RUR		Amplasament:		PUD
Proiectat		Beneficiar:		PI. U2
Intocmit		Scara	1:250	
			04.2024	REGLEMEN IARI URBANISTICE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL



-  limita zonei studiate
-  CONDUCTĂ GAZ - PRESIUNE MEDIE
-  CONDUCTĂ DE APĂ
-  CANALIZARE MENAJERA DIN BETON Ø300
-  LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ
-  bloc de locuințe existent
-  apartament nr.1 - existent
-  spațiu comercial - existent
-  extindere propusă spațiu comercial



BIROU DOM S.R.L.		SOCIETATE DE PROIECTARE Tautii Magheraus strada 24 nr. 223 C.U.I.35392888 biruendom@gmail.com	
Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Denumire: PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL	Pr.nr.1689
coord. RI/ IP		Amplasament:	PUD
Proiec		Beneficiar:	REGLEMENTĂRI EDILITARE
Intocmit	arr	Scara 1:250 04.2024	PI. U3

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL



limita zonei studiate

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



domeniul public al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale



domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale



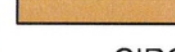
proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice



apartament nr.1 - suprafata construita = 64,0mp



extindere apartament nr.1 s = 23,60 mp



proponere extindere spațiu comercial - suprafata construita = 55,00 mp

CIRCULAȚIA TERENURILOR



teren ce se va concesiona = 41 mp

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ



alee de acces existentă



conductă de alimentare cu gaz



platforme betonate existente, unde se poate lărgi aleea,
sau se pot amenaja locuri de odihnă și socializare

BIROU DOM S.R.L. SOCIETATE DE PROIECTARE Tautii Magheraus strada 24 nr. 223 C.U.I.35392888 biroudom@gmail.com		Denumire: PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL	Pr.nr.1689
Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Amplasament : L	PUD
coord. RUR	Scara 1:250	Beneficiar :	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
Proiecta	Intocmit		PI. U4



FATADA SUD - ACCESUL IN
EXTINDEREA EXISTENTA



FATADA EST EXISTENTA



FATADA NORD-EST

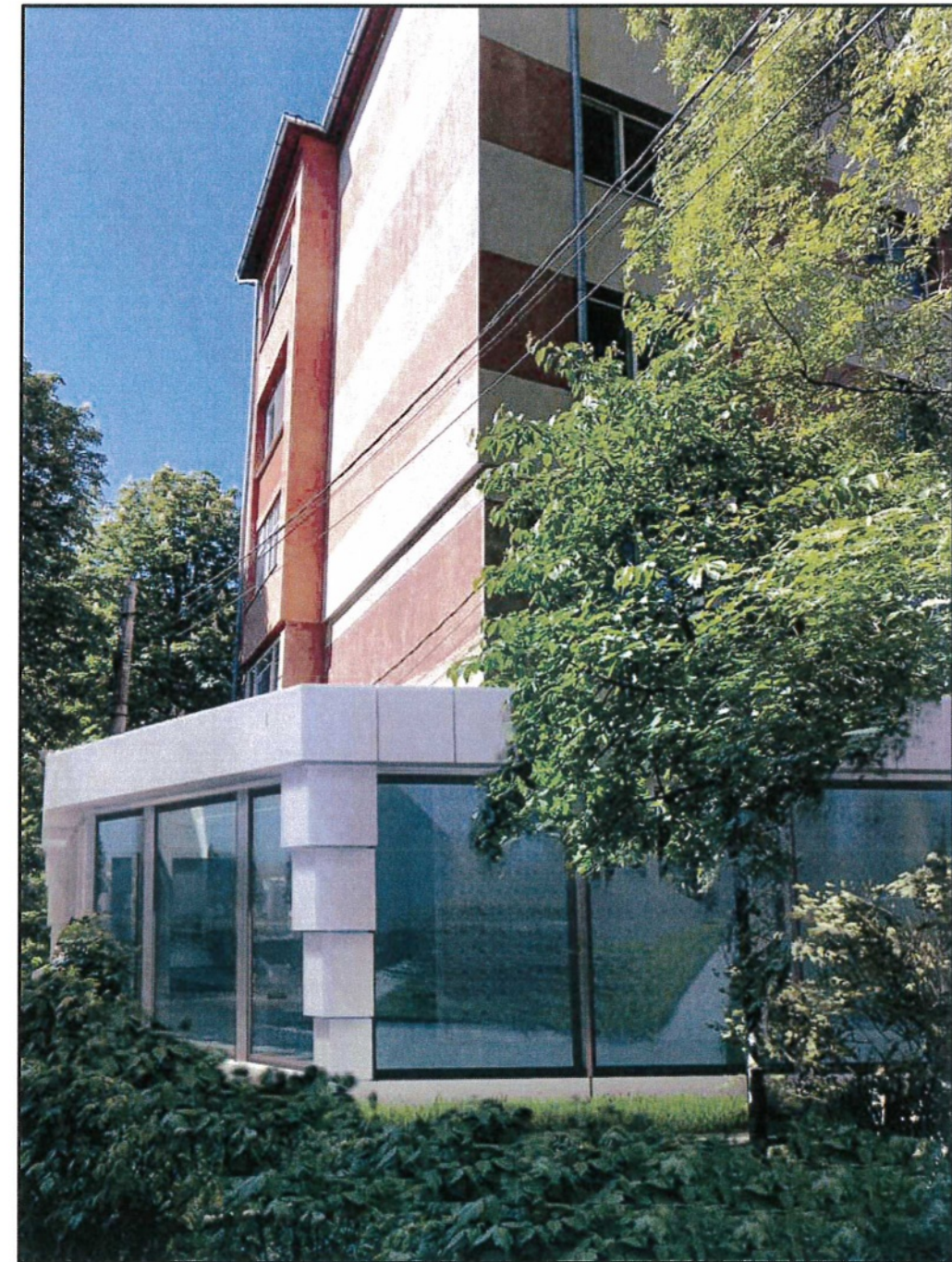


FATADA NORD - ACCESUL IN CASA
DE SCARA A IMOBILULUI

BIROU DOM S.R.L.		SOCIETATE DE PROIECTARE Tautii Magheraus strada 24 nr. 223 C.U.I.35392888 biroum@gmail.com	
Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Denumire: PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL	Pr.nr.1689
coord. RUR	arh- ar.	Amc	PUD
Proiectat	ar.	Beneficiar :	PI. U5
Intocmit		Scara 1:250 04.2024	MATERIAL FOTOGRAFIC



SIMULARE FATADA NORD



SIMULARE FATADA NORD-EST

		SOCIETATE DE PROIECTARE Tautii Magheraus strada 24 nr. 223 C.U.I.35392888 birou.dom@gmail.com		
Verificator/ Expert	Referat/expertiza		Denumire: PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL	Pr.nr.1689
coord. RUR		Scara	Amplasament :	PUD
Proiectat		1:250	Beneficiar :	
Intocmit		04.2024	SIMULARE VOLUMETRICA	
				PI. U6