



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș

Inițiatori:

și soția din Baia Mare
str. , , Jud. Maramureș

din Baia Mare
str. , Jud. Maramureș

din Baia Mare
str. Jud. Maramureș

din Baia Mare
str., Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1. Solicitățile temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, inițiatorii documentației de urbanism solicită parcelarea terenurilor, destinația viitoare de locuire și funcțiuni complementare, respectiv asigurarea drumului de acces și a dotării cu utilități edilitare.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 17/05.07.2022, eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatorii prezentului plan urbanistic au în proprietate terenurile din loc. Baia Mare, notate în:

-C.F.nr. 105983 cu nr.cad. 105983 - cu suprafața de 3901 mp, teren extravilan cu categoria de folosință fâneată;

-C.F.nr. 105982 cu nr.cad. 105982 - cu suprafața de 285 mp, teren extravilan cu categoria de folosință fâneată;

-C.F.nr. 105980 cu nr.cad. 105980 cu suprafața de 143 mp drept de servitute pentru C.F. nr. 105983 și C.F. nr. 105982.

-C.F.nr. 111119 cu nr.cad. 111119- cu suprafața de 5441 mp, teren extravilan cu categoria de folosință fâneată;

-C.F.nr. 130473 cu nr.cad. 130473 - cu suprafața totală de 954 mp, din care 489 mp teren parțial intravilan cu categoria de folosință fâneată și 465 mp teren extravilan cu categoria de folosință vie;

-C.F.nr. 131987 cu nr.cad. 131987- cu suprafața de 3553 mp, teren intravilan-extravilan cu categoria de folosință fâneată dezmembrat din C.F. 10488, din care 252 mp fâneată-intravilan și 3301 mp fâneată-extravilan;

Totuși, acestea nu sunt cuprinse în limita construibilă a localității, așa cum reiese din analiza P.U.G al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999.

Zona adiacentă este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare, descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1b. Această zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P, P+1, sau D+P+1. De asemenea, în zonă s-au aprobat mai multe documentații de urbanism ale căror efecte s-au produs prin edificarea de construcții de locuințe, sau sunt documentații de urbanism în lucru.

Suprafața finală de teren aflată în studiu pentru reglementare urbanistică și edilitară va fi de 14277 mp.

Regimul de înălțime la care se va construi va fi de maxim trei niveluri în volume care vor urmări panta descendentă a terenului, pe direcția nord - sud.

Se propune dezvoltarea construcțiilor pe trei niveluri – demisol/subsol, parter și etaj pentru încastrarea lor cât mai bine în terenul bun de fundare.

Terenul de sub amplasamentul urmărit este stabil, fără semne de fisuri sau alunecare.

În apropierea amplasamentului nu există elemente de risc natural semnificativ care să compromită stabilitatea terenului. Totuși, la momentul edificării construcțiilor, se va urmări luarea măsurilor constructive necesare ca terenul să rămână în parametri stabili actuali.

Se va reglementa drumul de acces la parcele cu un gabarit de minim 6,0 - 8.0 m și retrageri în dreptul porților. Pentru drum înfundat, dacă acesta deservește mai mult de o gospodărie se va realiza platformă pentru posibilitate de întoarcere la capăt. Se va stabili modul de asigurare și traseul rețelelor de utilități.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Str. Miron Costin face parte din arealul construit colinar de pe versantul nordic al localității Baia Mare, în zonă slab construită cu clădiri având în general funcțiunea de locuințe, edificate în ultimii 20 de ani.

Vecinătățile imediate, aflate în zona intersecției drumului de acces cu str. Miron Costin sunt ocupate de construcții de locuințe edificate recent, în ultimii 5 ani. La limita nordică, există o gospodărie mai veche de 50 de ani – cu adresa înscrisă pe str. Miron Costin nr. 31.

Prin prezenta documentație se vor stabili reglementări specifice zonei de locuințe individuale - care vor urmări pe cât posibil indicatorii existenți în U.T.R. din zona colinară.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuințe- Zona str. Valea Borcutului-Victoriei aprobat cu H.C.L. Nr. 240 din 2005;
- Plan Urbanistic Zonal – Introducere teren în intravilan pentru casă de locuit cu max S(D)+P+E nivele situat în Baia Mare, Str. Miron Costin nr. 91 aprobat cu H.C.L. Nr. 448 din 26.07.2018;
- Plan Urbanistic Zonal – Introducere teren în intravilan pentru casă de locuit, aprobat cu H.C.L. Nr. 24 din 03.02.2023;
- Plan Urbanistic Zonal – Introducere teren în intravilan și realizare anamblu de construcții – locuințe și dotări-servicii aferente, Beneficiar SC Roned SRL- documentație în lucru;
- Plan Urbanistic Zonal – Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie- Str. Viilor- Valea Borcutului – Beneficiar Municipiul Baia Mare - documentație în lucru.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei studiate:

Vecinatatea imediată este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiune preponderent de locuire și anexe.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona în care este situat amplasamentul în studiu prezintă următoarele caracteristici:
-zonă cu terenuri agricole extravilan, fostă livadă, plantații de coastă, și terenuri curți/construcții ocupate preponderent de locuințe și anexe.

2.1.3. *Potențial de dezvoltare / disfuncții :*

Opțiunea majoră a populației a fost de dezvoltare în continuare a zonei cu construcții preponderent de locuințe individuale.

Disfuncționalități identificate : zona nu este încă cuprinsă în perimetrul constructibil al orașului, traseele stradale nu sunt configurate corect din punct de vedere al gabaritelor și este nevoie de extinderea rețelelor edilitare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. *Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:*

Accesul la teren se realizează din trei direcții:

- dinspre sud din prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș,
- dinspre est, din str. Miron Costin, prin intermediul unei parcele de sub nr. Cad. 105980, cu lungimea medie de 25.0 m, cu rol de servitute-drum de acces și al cărei gabarit este limitat în zona intersecției cu strada Miron Costin la 5,0 m.
- dinspre nord, direct din str. Miron Costin.

Vecinătățile sunt ocupate de terenuri agricole și construcții de locuințe și anexe.

Vecinătățile terenului sunt ocupate de:

- la est: - teren și casă de locuit – propr. și soția
- str. Miron Costin;
- teren și casă de locuit prop. privată
- teren și casă de locuit prop. privată
- teren și casă de locuit prop. privată,;
- la vest: teren liber neconstruit;
- la sud : terenuri parțial construite în baza PUZ aprobat cu HCL 240/2005;
- la nord : teren propr. privată – .

2.2.2. *Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:*

Relief : Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

Clima : Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

Conform studiului geotehnic nr. 7458/22.02.2023 întocmit de S.R.L. TEHNİK PROSPECT S.R.L. și a verificării la cerința Af, referat nr. 5693/22.02.2023 întocmit de Ing. geolog Bălăneanu Ecaterina, terenul prezintă un risc geotehnic moderat.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m.

Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive.

În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuismențe directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Accesul la teren se realizează din trei direcții:

- dinspre sud din prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș,
- dispre est, din str. Miron Costin, prin intermediul unei parcele de sub nr. Cad. 105980, cu lungimea medie de 25.0 m, cu rol de servitute-drum de acces și al cărei gabarit este limitat în zona intersecției cu strada Miron Costin la 5,0 m.

- dinspre nord, direct din str. Miron Costin .

Str. Miron Costin debușează în Str. Nucului și apoi în Str. Victoriei. Str. Traian Bîlțiu Dăncuș debușează în str. Pictor Balla József, care se intersectează tot cu Str. Victoriei, arteră principală de circulație care face legătura zonei cu centrul localității.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul la amplasamentul studiat este asigurat în parte de pe drum carosabil modernizat și asfaltat– Str Miron Costin. Str Miron Costin este accesibilă relativ ușor, fiind o stradă aflată în domeniul public și care urcă în pantă ușor ascendenă pe dealurile aflate la nordul localității, pornind din Str. Nucului - Str. Victoriei. Accesul dinspre Str. Traian Bîlțiu Dăncuș este încă nemodernizat, însă această stradă a intrat recent în patrimoniul Municipiului Baia Mare și urmează să se modernizeze, odată cu cuprinderea ei în proiectele de investiții în infrastructură destinate zonei.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile imediate estice, în zona intersecției drumului de acces cu str. Miron Costin sunt ocupate de construcții de locuințe edificate recent, în ultimii 5 ani. La limita nordică, există o gospodărie mai veche de 50 de ani. Per ansamblu, terenurile sunt în majoritate libere, fondul construit fiind încă în pondere de sub 20% din suprafețe. La sud de amplasament, zona este preponderent construită cu locuințe sau este studiată în documentații de urbanism care au ca obiect tot reglementarea acceselor și a parcelelor pentru locuințe și anexe.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în zonă și, de asemenea, se încadrează în direcția de dezvoltare a localității, prin constituirea de parcele dedicate construirii de locuințe.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenurile sunt libere de construcții, teren fânață și vie.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în vecinătate este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și este în stare foarte bună, fiind construcții durabile cu maxim 5 de ani vechime. Gospodăria aflată la nordul amplasamentului, este în stare calitativă medie, având structura constructivă din materiale semidurabile.

2.4.5.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

În zonă, de-a lungul str. Miron Costin, se află rețele utilitare de la care se pot asigura branșamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, gaz, canalizare, CAT-TV. De asemenea, există dotări edilitare și pe str. Traian Bîlțiu Dăncuș.

Serviciile publice din zona str. Miron Costin sunt asigurate la nivelul micilor magazine de proximitate, stație pentru transportul în comun, și sunt grupate în aval de amplasament, în zona intersecției cu str. Victoriei.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală a spațiilor verzi în zonă este majoră, terenul proprietate privată aflat în posesia inițiatorilor fiind teren fânață, vie și livadă.

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea actuală de zonă verde este peste 70 %.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Amplasamentul studiat nu este afectat de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.). În zona adiacentă însă, există terenuri cu potențial de alunecare de teren.

2.4.8. Principalele disfuncționalități:

Terenul studiat se află în extravilanul localității. Zona limitrofă terenului studiat se dezvoltă însă ca zonă preponderent de locuințe, ceea ce duce la extinderea fondului construit dincolo de limita existentă a intravilanului, fapt care susține demersul inițiatorilor pentru întocmirea documentației de urbanism specifice prin care să se introducă terenurile în perimetrul constructibil și să se reglementeze condițiile de construire. Este necesară extinderea infrastructurii edilitare pentru terenul studiat.

Se impune, de asemenea, realizarea drumurilor de acces la viitoarele parcele rezultate. Acestea vor avea gabarit și infrastructură conform legislației și normativelor în vigoare și corelat cu „P.U.Z. Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie - Str. Viilor- Valea Borcutului”.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

- Alimentarea cu energie electrică se poate face prin branșament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin și str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș.
- Alimentare cu apă potabilă se poate face prin branșament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin și str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș.
- Canalizarea menajeră se poate face prin branșament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin și str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș.
- Alimentarea cu gaz se poate face prin branșament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin și str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș.
- Evacuarea deșeurilor menajere se poate realiza prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Miron Costin și str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este în limite normale pentru o zonă de locuire, fiind preponderente spațiile ocupate de zone verzi și vegetație.

Terenurile studiate sunt terenuri libere de construcții.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zonă la distanță mai mică de 500 m.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor inițiatorilor, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație care va exprima prin rezolvarea urbanistică și funcțională reglementări specifice zonei de locuințe.

Opțiunile generale ale populației din zonă sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, configurarea unor zone de locuit confortabile, creșterea veniturilor administrației, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale, creșterea veniturilor populației, crearea de locuri de muncă.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorilor și beneficiarei și oferă soluții la problemele de acces și mobilare pe care le impune tema și amplasamentul.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Studiul geotehnic constată că terenul este stabil, cu risc geotehnic moderat, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor.

Studiul geotehnic efectuat – 8 sondaje geotehnice, cu adâncimea de forare de 6,00 m certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă, la etapa elaborării planului urbanistic. Nu au fost observate fenomene de alunecare.

Dacă săpătura în versant pentru amenajarea terenului depășește 2.5 m, se vor prevedea ziduri de sprijin cu barbacane și strat filtrant în spatele acestora, cu adâncimea de fundare de minim 2.5 m de la cota platformei amenajate, astfel încât să preia împingerile din versant, fără a pune în pericol amplasamentele învecinate. Izvoare de apă, fire de apă interceptate pe amplasament vor fi captate și dirijate în afara amplasamentului pentru a nu pune în pericol stabilitatea versantului. După stabilirea exactă a amplasamentelor clădirilor proiectate, la etapa obținerii autorizației de construire și elaborării proiectelor tehnice, se va completa studiul geotehnic pentru fiecare amplasament în parte.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr. 349/1999 terenul se află în zona extravilan, adiacent unui teren-trup intravilan aflat în UTR L1b.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zone tot cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Zona adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja preponderent construit cu locuințe și funcțiuni complementare.

Propunerea înaintată pentru avizul de oportunitate s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc cu inițiatorul, analiza situației reale din teren precum și pe baza Planului Urbanistic General, a R.L.U. al Municipiului Baia Mare.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare.

Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în situl de tip colinar, atât prin adaptarea la teren, prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 50% din suprafața incintelor loturilor.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Accesul la teren se realizează din trei direcții:

nr.1. - Dinspre sud din prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș. Acest drum de acces va fi cu două sensuri de circulație, cu carosabil de minim 6,0 m și gabarit minim de 8,0 m.

nr.2. - Accesul dinspre str. Miron Costin se va reglementa cu un gabarit minim de 6,0 m, pe tronsonul dintre str. Miron Costin și drumul de acces din prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș. În dreptul acceselor în incinte configurate din acest drum, se va prevedea o supralărgire cu lățimea de minim 2 m și lungimea de minim 10 m- creându-se astfel un gabarit minim în dreptul intrărilor de minim 8.0 m.

nr.3. - Acces dinspre nord, configurat pentru o singură parcelă, direct din str. Miron Costin. Acest drum de acces va avea gabarit minim de 6,0 m.

Toate căile de acces nou create vor fi modernizate și echipate corespunzător. La intersecția drumurilor nr. 2 și nr. 3 cu str. Miron Costin se vor amplasa indicatoare „Stop” ulterior aprobării prezentului Plan, se vor face demersurile necesare pentru trecerea acestora în domeniul public.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca dominantă funcțiunea de locuințe individuale.

Volumele propuse pentru construcțiile locuințelor și anexelor trebuie să fie simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente.

Se propun de asemenea amenajări cât mai permeabile ale acceselor, aleilor, parcărilor și amenajarea cu arbori și arbuști pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv.

Amenajările exterioare și peisagere vor fi cât mai puțin invazive și vor urmări pe cât posibil panta terenului. Ruperile de pantă rezultate totuși în urma edificării se vor consolida cu ziduri de sprijin. Se vor canaliza apele pluviale din fiecare incintă astfel încât să nu se permită scurgerea apelor pluviale și antrenarea de aluviuni spre loturile învecinate și spre drumurile de acces.

Se vor întreține corespunzător spațiile verzi aferente prin plantare cu arbori pereni care participă la stabilitatea terenului, arbuști și vegetație de mică și medie înălțime.

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate - dacă acestea există în zonă- cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcuri. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcuri.

Ferestrele camerelor de locuit se vor orienta astfel încât să se asigure condițiile de însorire conf. O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, iar înălțimile la cornișă a volumelor construite nu vor depăși cota distanței dintre fronturi (distanțele între construcțiile existente și cele viitoare, respectiv între noile construcții pe aceeași parcelă sunt mai mari sau egale cu 6,0 m).

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiar prin avizul de oportunitate emis și cuprinde parcelele inițiatorilor, respectiv parcela de sub Nr. Cad. 105980 peste care este instituită servitute de acces dinspre str. Miron Costin.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește următoarea zonă funcțională și indici de ocupare și utilizarea terenului:

- UTR L2b' – subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1(M)
- Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :
- Regim de înălțime D(S)+P+1(M)
- Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=9,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- - înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).
- Suprafața minimă a parcelei : 500 mp, cu front minim la stradă de 19,0 m.
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 50% P.O.T. Maxim admisibil = 30%
- S.V. - suprafețe spații verzi minim =50% C.U.T. Maxim admisibil = 0,9

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Miron Costin și pe str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș. Din aceste rețele sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Miron Costin și pe str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș este posibil de extins pentru viitoarele obiective ce se vor realiza.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Miron Costin și pe str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș. Din aceste rețele sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Miron Costin și pe str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuințe individuale.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului și expoatarea corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor, să nu ducă la apariția de emisii accidentale a eventualelor poluanți.

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesiune în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Realizarea de drumuri de acces care să facă legătura parcelelor propuse cu str Miron Costin și str. Traian Bîlțiu Dăncuș.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA		
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 111119	5441 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata,vie intravilan-extravilan - nr. CAD 130473, din care 489 mp faneata-intravilan si 465 mp vie-extravilan	954 mp
3	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-extravilan - nr. CAD 131987 dezmembrat din C.F. 101488, din care 252 mp faneata-intravilan si 3301 mp faneata-extravilan	3553 mp
4	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 105983	3901 mp
5	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 105982	285 mp
6	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - livada, intravilan - nr. CAD 105980	143 mp
7	TOTAL	14277 mp

3.8.3. Determinarea circulației terenului între deținători, în vederea obiectivelor propuse

Ulterior aprobării P.U.Z. , caile de acces se vor trece in patrimoniul si administrarea Municipiului Baia Mare.

Nr. crt.	CIRCULATIA TERENURILOR	mp	%
1	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	11568	81.03
2	Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public ulterior aprobarii PUZ	2709	18.97
3	TOTAL	14277	100.0

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea de locuințe individuale și anexe, conform R.L.U.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, încadrându-se în direcția de dezvoltare a zonei deja conturată.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul tehnic și de confort al cerințelor actuale de locuire în mediul urban.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR CONFORM PROPUNERILOR P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	Lei 500 000,0 cca (100 000,0 Eu)
	Etapa II	
	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmuiți, etc.	Lei 6 400 000,0 cca (1 300 000 Eu)
		Lei 7100 000,0 cca (1 400 000 Eu)

Întocmit:
arh. urb. CRĂCIUN Oxana N.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 814 din 18.07.2023

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONA DE LOCUINȚE

Ca urmare a cererii adresate de , cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal STRADA M bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail oxanancoletac@gmail.com, înregistrat la nr. 28476 din 29.06.2023.

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal STRADA MIRON COSTIN nr. FN bl. - sc. - et. - ap. -

Carloa funciara Bala Mare numar 105983, 105980 numar cadastral 105983, 105980 sau identificat prin plan de situatio În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 12/1996 și nr. alocat în registru , faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bala 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:

Teren situat în extravilanul Municipiului Baia Mare - drept de proprietate ROB GAVRIL și ROB TANIA CARMEN , cota actuală 1/1, bun comun - Parcela SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILĂ dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în CF., printr-o trecere carosabilă dintr-o strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie reglementată printr-o documentație cadastrală P.A.O., vizată de OCPI Maramureș.

- 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 autenticat al proprietarilor identificați.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: Teren situat în extravilan.

ZONA DE IMPOZITARE stabilită conform H.C.L. nr.665 din 20.12.2018, H.C.L. nr. 533/2002 privind zonele de impozitare stabilite pentru

terenurile situate în extravilan și Codului Fiscal - zona B

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ : conform CF: fâneată, livadă

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.

UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRAVILAN: În conformitate cu prevederile art.12, alin.(3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și art. 60, alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, pe terenurile situate în extravilan se pot executa: - lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii; - anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, potrivit art.13, alin. (1), lit h.

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr. 104/2019, modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adaptească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adaptească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora. Anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole se vor reglementa astfel: suprafața minimă a parcelei va fi de 2500 mp; înscrierea categoriei de folosință în cartea funciară: arător, pășune, grădină, livadă, fânețe, pădure, ciupercărie, sere, etc; înscrierea terenului în registrul agricol; parcela va avea acces din drum public, direct sau prin drept de servitute; suprafața exploatației agricole va avea delimitată o zonă de anexă /gospodărie, în care se pot amplasa/amenaja construcții, iar restul terenului va avea destinația exclusiv agricolă; indicii urbanistici nu vor depăși valorile: POT - 20%, CUT - 0.2; regim de înălțime Parter + Mezanin / Mansardă (mezaninul va avea o suprafață desfășurată de maxim 40% din suprafața construită); H.max, cornișă - 7m; Spațiile de cazare nu vor putea depăși 20% din suprafața construită și nu mai mult de 60 mp desfășurați.

Conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa nr.2 cu privire la definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii, alin.4 sunt definite anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adaptească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole".

3. REGIMUL TEHNIC:

PLANUL URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. va fi elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.
- LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de reședință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019, 59/2022 : STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare" modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019, 59/2022 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:

Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie,

Art. 10, Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă

schimbarea destinației în alte funcțiuni.

Art. 11. Parcare/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Art.12. Se aprobă următoarele cerințe de parcare/garare

• pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE :

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

l. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

m. la 50 locuri parcare-garare se va asigura o stație de încărcare electrică

n. La toate funcțiunile prevăzute alin1 se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

o. La toate funcțiunile prevăzute, se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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

Art. 14. Accesul la spațiile destinate parcarilor/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stăjenească circulația auto.

Art. 14.1. Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.

Art. 15. alin. 1. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe de 5000Euro/loc parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate vor constitui un fond în vederea realizării de parcaje publice pe teritoriul municipiului Baia Mare. Art. 16. În aceste condiții, autorizația de construire, nu va fi eliberată fără plata taxei de exceptare de la norma corespunzătoare numărului de locuri de parcare nerealizate.

• **DEFINIȚIA LOCUINȚELOR COLECTIVE MICI.** Prin HCL nr. 104/2019, modificată și completată cu HCL 523/2019 și 59/2022 s-a definit noțiunea de locuințe colective mici și s-a aprobat Regulamentul privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare, prevăzute în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. **LOCUINȚE COLECTIVE MICI.** În înțelesul prezentului regulament, locuințele colective mici au fost definite ca și locuințe cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire cu unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Realizarea locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spații verzi, locuri de parcare/garare.

Numărul apartamentelor pentru locuințe colective mici se vor reglementa după suprafața de teren pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, astfel:

a) parcela minimă pentru locuințe colective mici este 700 mp

b) între 700-1000mp - maxim 2 (două) apartamente/parcelă;

c) peste 1000mp - maxim 4 (patru) apartamente/parcela. Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde/loc de joacă pe o suprafață de minim 15% din suprafața pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z. la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor **REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996** cu privire la dimensionarea acceselor:

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25: **Accese carosabile** (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26: **Accese pietonale** - (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective

4.11.1. - Pentru **CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE unifamiliale** cu acces și lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- accese la parcaje și garaje.

• **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în situația modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

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

În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentație de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. - Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitecturii volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr. 37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se va elabora 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 Ordinul 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.
- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

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

ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONA DE LOCUINȚE

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. BAIĂ MARE, str. IZA, nr. 1A

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

- ☒ alimentare cu apă - VITAL
☒ canalizare - VITAL

- ☒ gaze naturale - DELGAZ GRID
☒ telefonizare - TELEKOM/ RDS/RCS/ DIGI/ ORANGE/
VODAFONE

- ☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Plan Urbanistic Zonal 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; Plan de situație pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Maramureș, actualizat conform situației reale din teren, cu evidentierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a drumurilor de acces;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

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):

Aviz O.C.P.I. MM; Aviz Consiliul Județean;

Acord /Aviz A.N.I.F.; Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;

Aviz Ministerul Culturii și Cultelor;

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

Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ

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

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

Taxă privind emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal/Planului Urbanistic de Detaliu, Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului; Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș
În baza dispoziției nr. 567/19.05.2021
L.S.
Noemi Erika Vida
Digitally signed by
Noemi Erika Vida
Date: 2023.07.19
12:12:20 +03'00'

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan
Lia Augustina Muresan
Digitally signed
by Lia Augustina
Muresan
Date: 2023.07.19
12:12:34 +03'00'

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth
Izabella Mihaela Morth
Digitally signed by
Izabella Mihaela
Morth
Date: 2023.07.19
12:12:54 +03'00'

Achitat taxa de 53,29 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 127086594750 din 2023-06-29 11:38:09 valoare 53,29

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

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

Întocmit,
Ing. Gherasim Camelia
Camelia Alina Gherasim
Digitally signed
by Camelia Alina
Gherasim
Date: 2023.07.19
12:13:31 +03'00'

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

SE PRELUNGESTE 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,



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z,
organizat pe structura R.L.U. Al P.U.G.

1. INTRODUCERE:

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE
Amplasament: BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș
Inițiatori:

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal extinde și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al Municipiului Baia Mare. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

2.2. Baza legala

- Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic General – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999
- Ghid privind metodologia de elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012
- Regulamentul 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.
- Codul Civil
- Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12.../96-99 aprobat prin
- HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare și garare din Municipiul Baia Mare.
- Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

2.3 Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, zona studiată se află parțial în extravilanul localității Baia Mare, având destinația actuală de teren agricol și parțial intravilanul localității, în zonă cu destinația actuală stabilită prin P.U.Z. aprobat cu HCL 240/2005.

2.3.1 După aprobare, zona figurată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2 Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale în concordanță cu prevederile din Planul urbanistic general și Regulamentul aferent.

2.3.3 Asigurarea compatibilității funcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre distanța construcției și funcțiunea dominantă a zonei limitrofe, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

2.4 . Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU

La faza de autorizare de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului R.L.U.

2.5 Divizarea în UTR și alte subunități

Suprafața studiată nu a fost împărțită în zone și subzone, iar după aprobarea prezentului PUZ devenind un trup cu funcțiunea dominantă de zonă destinată construirii de locuințe individuale și anexe.

2.6. Definire POT și CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole:

Conform Legii Fondului Funciar, amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploataților agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale

sau construite protejate.

Situri arheologice și monumente isotrice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015.

4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

L 2b' - SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(S)+P+1(M)

Str. Miron Costin face parte din arealul construit colinar de pe versantul nordic al localității Baia Mare, în zonă slab construită cu clădiri având în general funcțiunea de locuințe, edificate în ultimii 20 de ani. Suprafața totală a zonei studiate este de 14277 mp.

Caracterul zonei limitrofe : zona adiacentă este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare, descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1b. Aceasta zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P, P+1, sau D+P+1-2, în cazul terenurilor construite în baza PUZ aprobat.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate în zonă, cea de locuire individuală. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise/admise cu condiționări.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu maxim D(S)+P+1(M), anexe gospodărești, împrejurimi, mobilier urban/mobilier de exterior, locuri de joacă aferente locuinței;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime D(S)+P+1(M), care includ și spații pentru profesii libere;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus,
- utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, grădini în intravilan;
- echipamente tehnico-edilitare;

Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D(S)+P+1(M) cu următoarele condiționări:
 - regimul de construire va fi numai izolat;
 - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
 - plantarea se va face în proporție de minim 50 % cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
 - se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - se admit servicii profesionale/comerciale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, generează

un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea de animale;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 35% :

- parcela are suprafața minimă de 700 mp și un front la stradă de minim 19.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct, drum privat, sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,5 m lățime.

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care este proprietate privată a inițiatorilor PUZ).

- clădirile se vor retrage de la limita de proprietate față de drumul de acces cu o distanță de minim 5.0 metri. Pentru loturile de colț se va păstra această retragere față de ambele străzi.

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- pentru parcela adiacentă terenului cu nr. Cad. 105981, clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei comune cu aceasta cu minim 5,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Art.-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de
 - minim 3,5 metri lățime pentru lungimea de maxim 25,0m
 - minim 6,0 m lățime pentru lungimi mai mari de 25,0 m;

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=9,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajle exterioare de vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020. Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei
- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .
- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente cu regim de înălțime maxim Parter, se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitori sau de beneficiar;
- rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;

- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel;
- realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea L10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială a localității, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi. ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 30 mp.

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

Art.-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 30%

Art.s-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 0.9

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 50%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 50%

ÎNTOCMIT:
Arh. Oxana N. CRĂCIUN



MUNICIPIUL BAI A MARE

DATA ANUNȚULUI: 25.08.2023

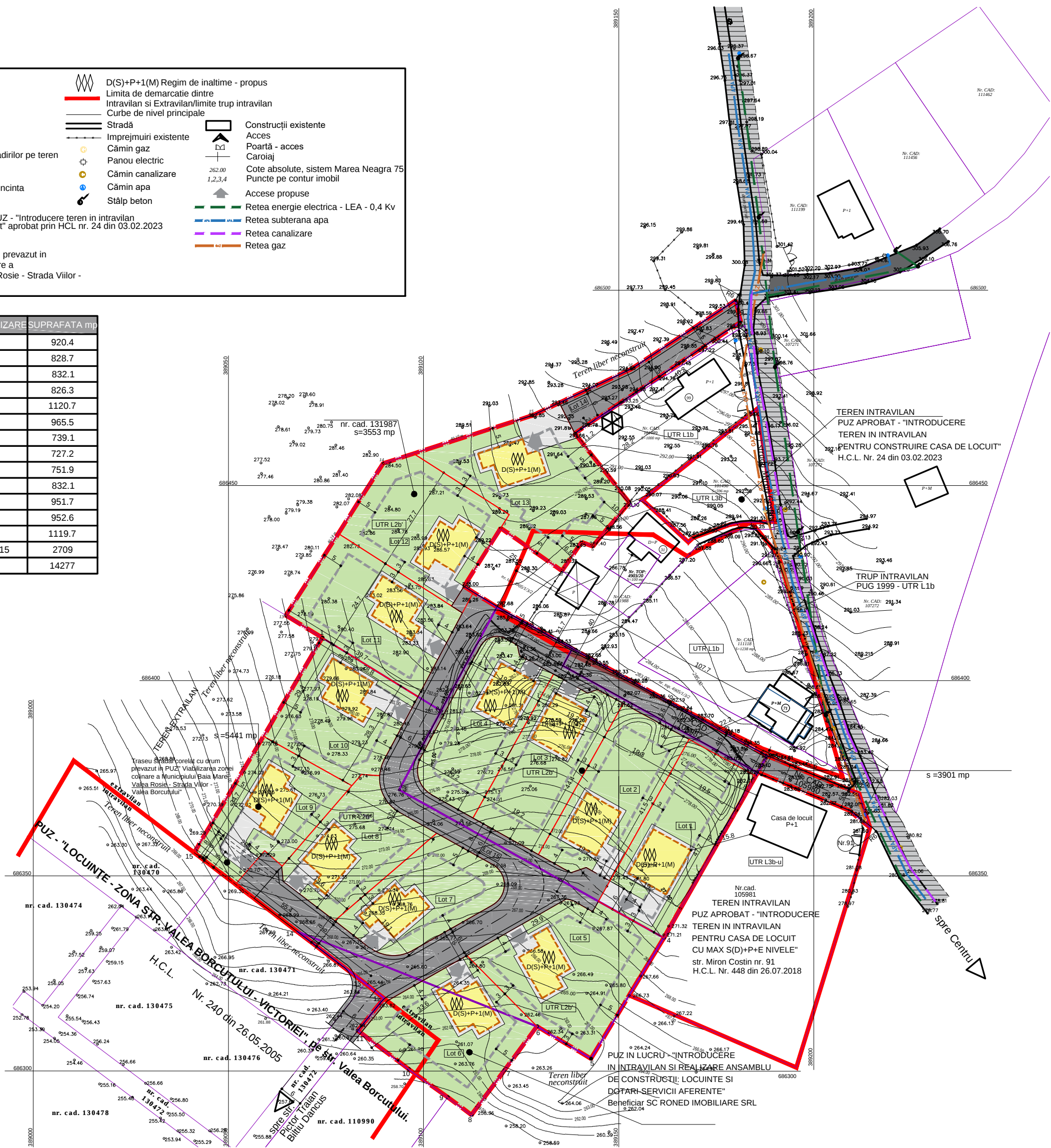
INTENȚIE DE ELABORARE ȘI PROPUNERI URBANISTICE ÎN VEDEREA APROBĂRII PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PT. ZONĂ DE LOCUINȚE - str. Miron Costin f.nr.

ARGUMENTARE: URBANIZARE ZONA

INIȚIATORI:

LEGENDA:	
	Limite zonei reglementate
	Limite imobile învecinate
	Limite imobile în studiu
	Intenție de parcelare
	Limite edificabile
	Possibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
	Cai de comunicație rutieră și amenajări aferente
	Platforme, trotuare, parcaje în incintă
	Zone verzi
	Supralargire carosabilă prin PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire casa de locuit" aprobat prin H.C.L. nr. 24 din 03.02.2023
	Ax drum
	Traseu stradal corelat cu drum prevăzut în PUZ "Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Rosie - Strada Viilor - Valea Borcutului"
	D(S)+P+1(M) Regim de înălțime - propus
	Limite de demarcație dintre Intravilan și Extravilan/limite trup intravilan
	Curbe de nivel principale
	Stradă
	Imprejurimi existente
	Cămin gaz
	Panou electric
	Cămin canalizare
	Cămin apă
	Stâlp beton
	Construcții existente
	Acces
	Poartă - acces
	Caroiaj
	Cote absolute, sistem Marea Neagra 75
	Puncte pe contur imobil
	Accese propuse
	Rețea propusă electrică - LEA - 0,4 Kv
	Rețea subterană apă
	Rețea canalizare
	Rețea gaz

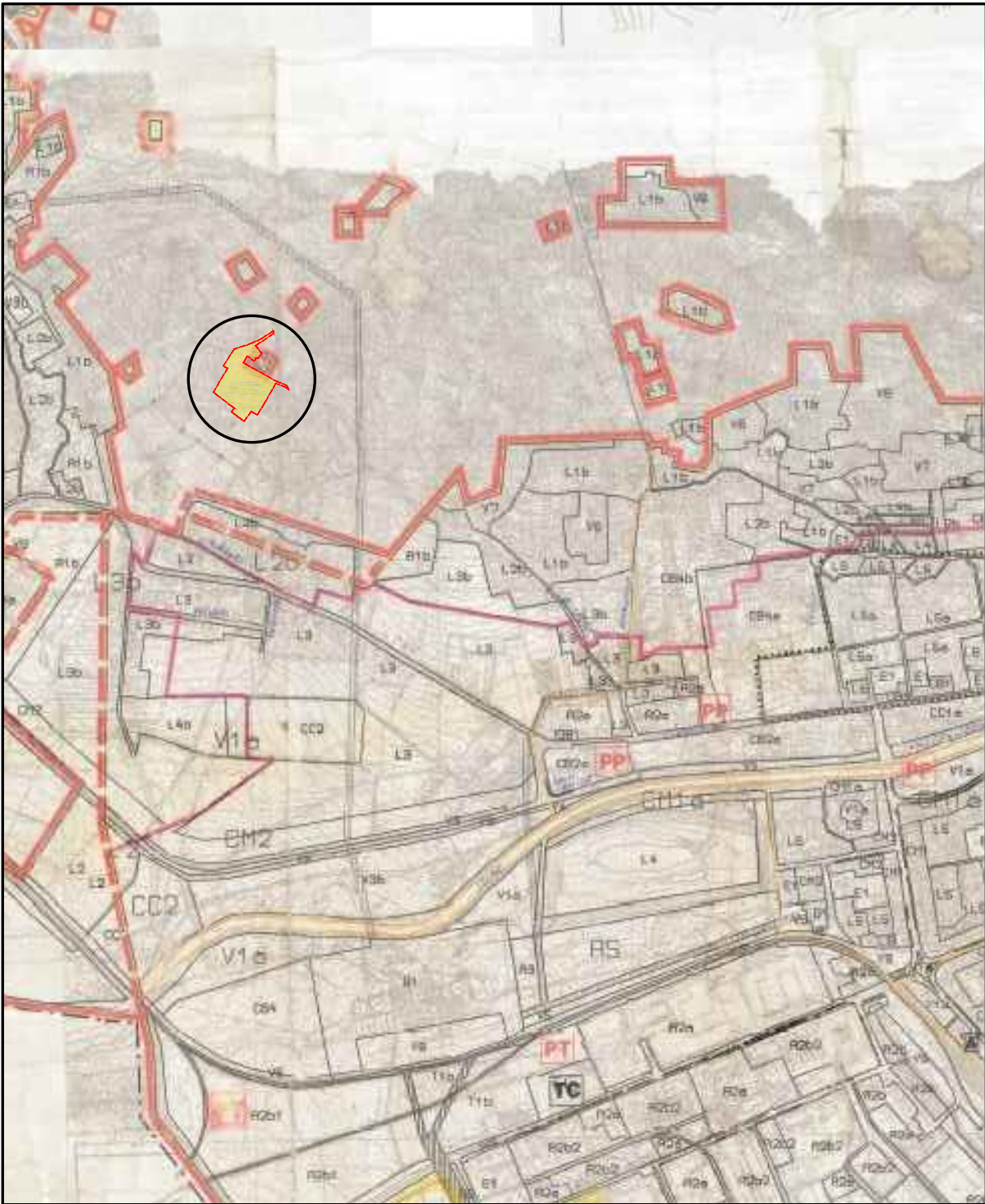
CENTRALIZATOR LOTURI PROPUSE		
ZONA FUNCȚIONALĂ	FUNCTIUNE/UTILIZARE	SUPRAFAȚA mp
LOCUIRE	LOT 1	920.4
	LOT 2	828.7
	LOT 3	832.1
	LOT 4	826.3
	LOT 5	1120.7
	LOT 6	965.5
	LOT 7	739.1
	LOT 8	727.2
	LOT 9	751.9
	LOT 10	832.1
	LOT 11	951.7
	LOT 12	952.6
	LOT 13	1119.7
CIRCULAȚII	LOT 14 și LOT 15	2709
	TOTAL	14277



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal în perioada 25.08.2023- 25.09.2023.
Adresa: Primăria Municipiului Baia Mare, Loc. Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 37, Jud. MM, telefon 0262 - 211001
Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare în vederea aprobării planului.
Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la sediul Primăriei Baia Mare, pe site www.baiamare.ro, până la data de 25.09.2023

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI:

1. Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare
2. Etapa elaborării propunerilor
3. Etapa aprobării propunerilor
4. Etapa monitorizării
5. Perioada de consultare a publicului 25.08.2023-25.09.2023



INCADRARE IN P.U.G. 1999



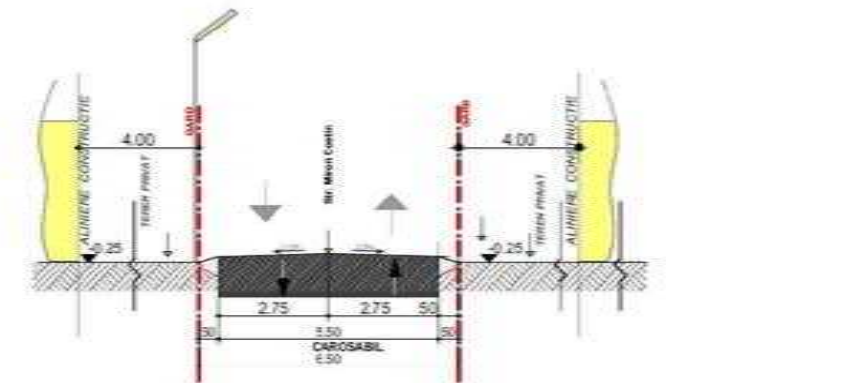
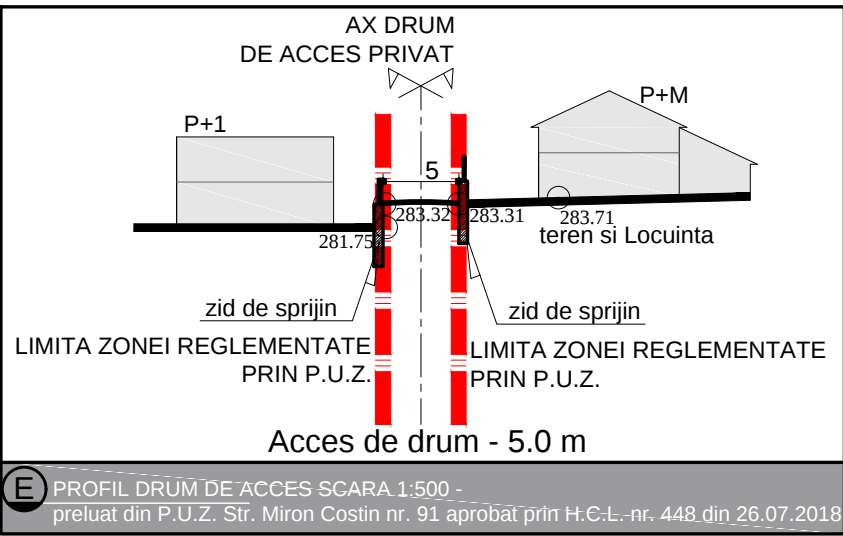
Amplasament studiat
LIMITA INTRAVILAN PUG 1999

Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în t.n.a. 00230 Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în t.n.a. 00230		Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
						M	pr. nr. N 459/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1:10000	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE PENTRU ZONA DE LOCUINTE		faza. P.U.Z.	
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun			Amplasament: Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureş		pl.nr. A01	
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			Titlu plansa:			
Desenat	"			PLAN DE INCADRARE IN ZONA			

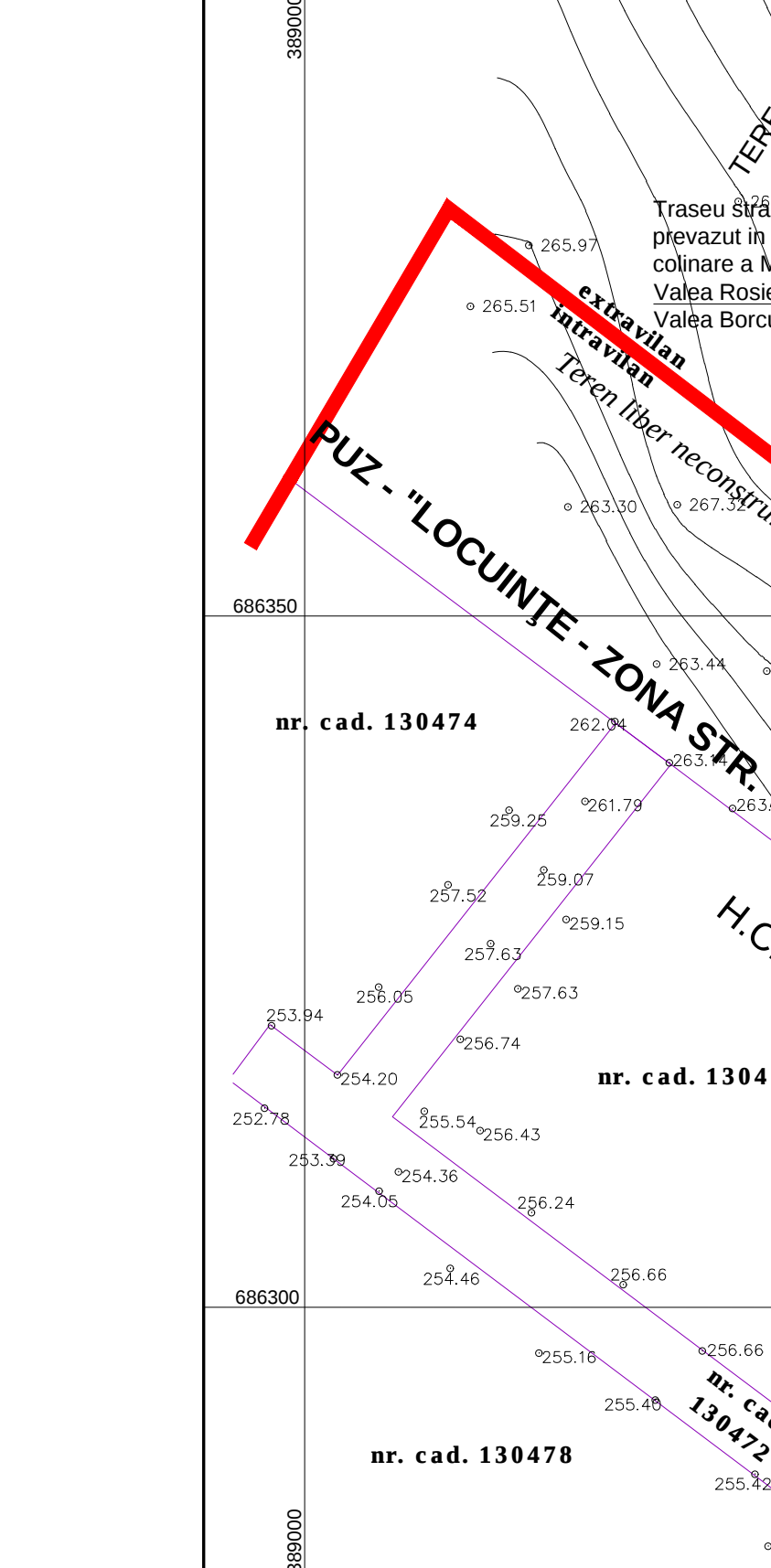
CENTRALIZATOR LOTURI PROPUSE		
ZONA FUNCTIONALA	FUNCTIUNE/UTILIZARE	SUPRAFATA mp
LOCUIRE	LOT 1	920.4
	LOT 2	828.7
	LOT 3	832.1
	LOT 4	826.3
	LOT 5	1120.7
	LOT 6	965.5
	LOT 7	739.1
	LOT 8	727.2
	LOT 9	751.9
	LOT 10	832.1
	LOT 11	951.7
	LOT 12	952.6
	LOT 13	1119.7
CIRCULATII	LOT 14 si LOT 15	2709
	TOTAL	14277

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 30%, CUT propus= 0.9 , GO =50%, ZV =50%



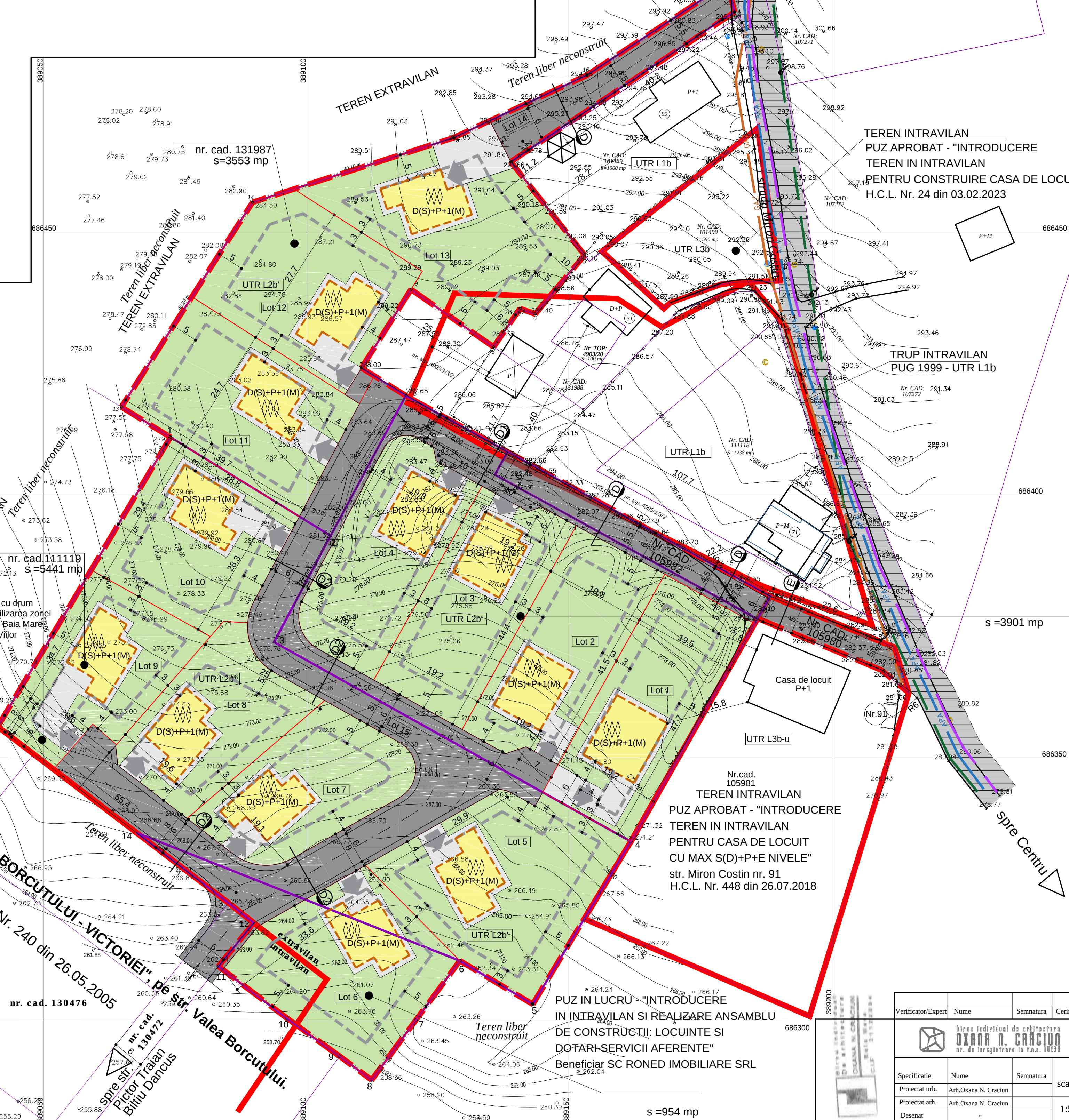
PROFIL TRANSVERSAL STR. MIRON COSTIN



LEGENDA:			
	Limite zonei reglementate		D(S)+P+1(M) Regim de inaltime - propus
	Limite imobile invecinate		Limita de demarcatie dintre Intravilan si Extravilan/limite trup intravilan
	Limite imobile in studiu		Curbe de nivel principale
	Intenție de parcelare		Stradă
	Limite edificabile		Imprejmuiri existente
	Posibilitate de amplasare a cladirilor pe teren		Cămin gaz
	Cai de comunicare rutiera si amenajari aferente		Panou electric
	Platforme, trotuare, parcaje in incinta		Cămin canalizare
	Zone verzi		Cămin apa
	Supralargire carosabila prin PUZ - "Introducere teren in intravilan pentru construire casa de locuit" aprobat prin HCL nr. 24 din 03.02.2023		Stâlp beton
	Ax drum		Construcții existente
	Traseu stradal corelat cu drum prevazut in PUZ" Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Rosie - Strada Viilor - Valea Borcutului"		Acces
			Poartă - acces
			Caroiaj
			Cote absolute, sistem Marea Neagra 75
			Puncte pe contur imobil
			Accese propuse
			Retea energie electrica - LEA - 0,4 Kv
			Retea subterana apa
			Retea canalizare
			Retea gaz

BILANT TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

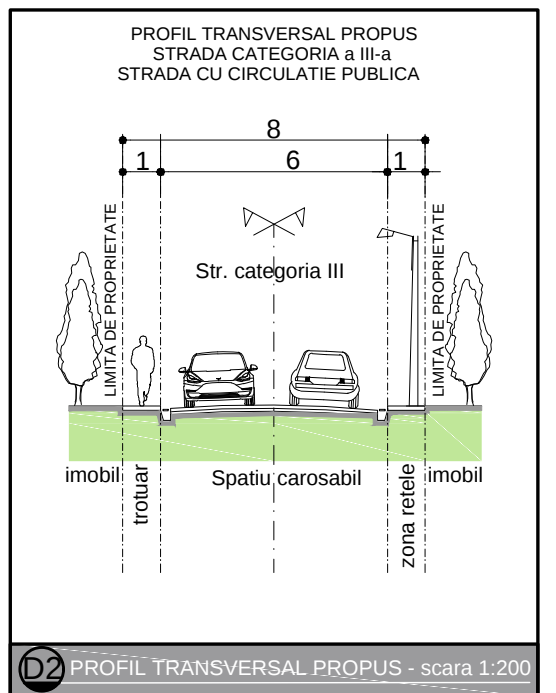
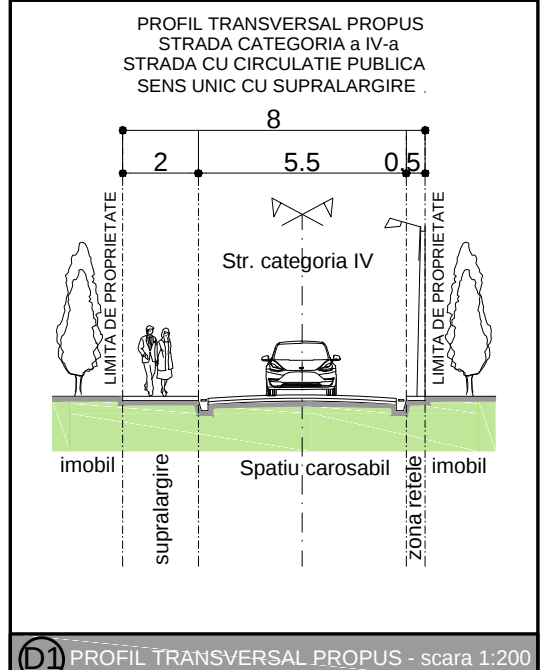
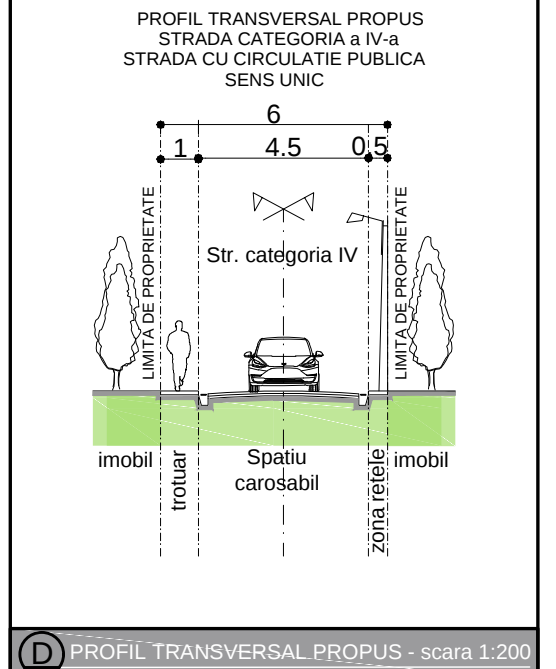
Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	11568	81.03	Suprafete constructii	3470.4	30
				Spatii verzi amenajate in incinta	5784	50
				Circulatie carosabila, pietonala si platforme	2313.6	20
				TOTAL	11568	100.0
2	Teren afectat de circulatii propuse	2709	18.97			
3	TOTAL	14277	100.0			



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur PUZ	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
7	686311.421	389129.056
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
15	686355.946	389041.214
S = 6395 mp.		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 111119	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
7	686311.421	389129.056
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
15	686355.946	389041.214
S = 5441 mp.		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 130473	
	X [m]	Y [m]
6	686335.781	389067.604
7	686311.421	389129.057
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
S = 954 mp.		



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
	baza individuala de arhitectura				459/2022
	OXANA N. CRACIUN				
	nr. de inregistrare in S.N.A. 00230				
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect:	faa.
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun			ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE PENTRU ZONA DE LOCUINTE	P.U.Z.
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			Amplasament: Baia Mare, Str. Miron Costin Intr. Jud. Maramures	pl.nr.
Desenat			1:500	Titlu planșă:	A03'
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE DE MOBILARE					

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur P.U.Z.	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
7	686311.421	389129.057
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
15	686355.946	389041.214
S = 6395 mp.		

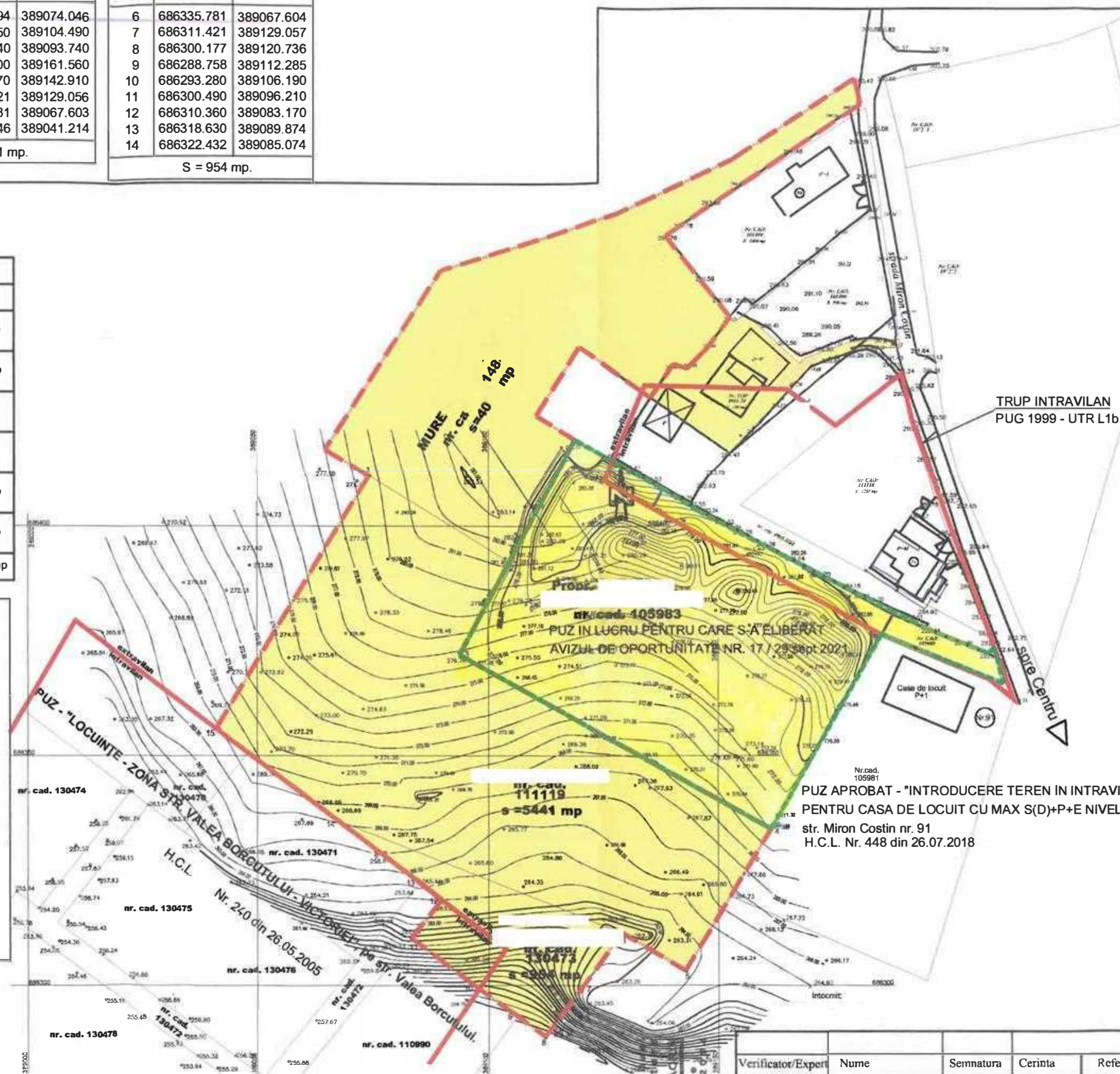
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur Nr. cad. 111119	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
14	686335.781	389067.603
15	686355.946	389041.214
S = 5441 mp.		

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur Nr. cad. 130473	
	X [m]	Y [m]
6	686335.781	389067.604
7	686311.421	389129.057
8	686300.177	389120.736
9	686288.758	389112.285
10	686293.280	389106.190
11	686300.490	389096.210
12	686310.360	389083.170
13	686318.630	389089.874
14	686322.432	389085.074
S = 954 mp.		

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA		
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 111119 -	5441 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 101488 -	954 mp
3	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 101488 -	4018 mp
4	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 105983 - R	3901 mp
5	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 105982 -	285 mp
6	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - livada, intravilan - nr. CAD 105980 - drept de servitute -	143 mp
7	TOTAL	14742 mp

LEGENDA:

- Limite zonei aflate in proprietatea initiatorilor
- Limite imobile invecinate
- Limita de demarcatie dintre Intravilan si Extravilan
- Curbe de nivel principale
- Stradă
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apa
- Stâlp beton
- Construcții
- Acces
- Poartă - acces
- Caroiaj
- Cote absolute, sistem Marea Neagra 75
- Puncte pe contur imobil



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Ing. Iulian Chimbar
Arhitect Șef
17/2022

PUZ APROBAT - "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CASA DE LOUIT CU MAX S(D)+P+E NIVELE" str. Miron Costin nr. 91 H.C.L. Nr. 448 din 26.07.2018

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
00239

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
OXANA A. CRACIUN nr. de inregistrare la I.A.A. 00239				Initiatori: Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELE PENTRU ZONA DE LOCUINTE Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș
Specificatie	Nume			pr. nr. 459/2022
Coordonat				faza. A.O.
Proiectat arh.				pl.nr.
Desenat				A03

SITUATIA EXISTENTA