

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1089 din 27.09.2022

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE P.U.Z.

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal [redacted] STRADA [redacted] bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] telefon/fax [redacted] -mail office@agorapolis.ro, înregistrat la nr. 39828 din 09.09.2022,

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

Cartea funciara Baia Mare numar 130394 numar cadastral 130394 sau identificat prin Plan situatie

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în extravilanul Municipiului Baia Mare - drept de proprietate [redacted] Pe teren există două fundații conform planului de situație întocmit de SC 9 Optiune SRL.

- Parcela SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILĂ dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F., printr-o trecere carosabilă dintr-o strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie reglementată printr-o documentație cadastrală P.A.D., 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.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ : arabil

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.

UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRAVILAN: În conformitate cu prevederile art.2,alin.(3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de 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 exploataților agricole, potrivit art.3, 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 exploataților agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora, anexele gospodărești ale exploataților agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora. Anexele gospodărești ale exploataților agricole se vor reglementa astfel: suprafața minimă a parcelei va fi de 2500 mp; înscrierea categoriei de folosință în cartea funciara: 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 anexe /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 exploataților agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adapostească 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 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.
- 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 autorizări 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 parcurii/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.

I.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, dezmembrare, 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 minima 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 SI 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 fluența 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.

• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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 arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se 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:

ALTE SCOPURI: ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

a) **certificatul de urbanism (copie);**

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ canalizare - VITAL

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

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

VODAFONE

☒

☐

☐ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA

☐ 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 evidentiarea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a drumurilor de acces;

Aviz Comisia Municipală de Sistemizare 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 Direcția de Cultură a Județului Maramureș;

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);

f) Documentele de plată ale umătoarelor 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,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Achitat taxa de 23,49 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 093573084490 din 2022-09-08 12:54:51 valoare 23,49

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

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 36/2006, autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

.....



PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ" STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

**PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ"
STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ**

Regulamentul Local de Urbanism

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ"**

Amplasamentul: **MUNICIPIUL BAIA MARE, EXTRAVILAN, STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394**

Inițiatorul documentației de urbanism: [REDACTED]

Nr contract: **51/25.10.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: **World Agora Design SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ" STRADA MIRON COSTIN, NR.
CADASTRAL 130394, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
II.1. Unități și subunități funcționale	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	16

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal "Introducere în intravilan pentru realizare locuință unifamilială", Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planul Urbanistic Zonal "Introducere în intravilan pentru realizare locuință unifamilială", Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planul Urbanistic Zonal "Introducere în intravilan pentru realizare locuință unifamilială", Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal "Introducere în intravilan pentru realizare locuință unifamilială"** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;

- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
 - Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
 - Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
 - Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
 - Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
 - Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal "Introducere în intravilan pentru realizare locuință unifamilială"** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate nr 1/02.02.2023.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Avizul de Oportunitate nr 1/02.02.2023 și include terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice (). Alături de acestea se regăsesc și terenurile aflate în domeniul public aferente drumului de acces cu nr topo. 4634/14/1.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

II.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ este prevăzută o zonă funcțională, după cum urmează:

Li: Zona locuințe individuale

POT max= 35%

CUT max = 1,05 (mp ADC / mp. Teren)

H max = 10 m

RH max = D+P+1

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZLi - Zona locuințelor individuale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, alei, parcaje, garaje, spații plantate, amenajări peisagistice, împrejmuire.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe construite de tip garaj, magazie, foișor cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 50 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe colective și semi-colective;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistentă;
- depozitare en gros;
- depozitare materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolul 1 și articolul 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În vederea edificării, o parcelă va trebui să respecte următoarele condiții în mod simultan:

- Suprafața mai mare sau egală cu 500 mp;
- Deschiderea la stradă de cel puțin 20 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele de proprietate către drumul de acces FN1 (imobilul cu nr topo 4634/14/1) se vor trata ca aliniament indiferent de regimul juridic al imobilelor de la momentul realizării investițiilor.

- Față de aliniamentul propus la FN1 - drumul de acces se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri. De asemenea, retragerea va respecta deopotrivă culoarul de protecția al infrastructurii LEA 110 KV care se suprapune parțial peste cele două imobile.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- **Față de limitele laterale** de proprietate se va respecta o retragere de minimum de **3,00 metri**.
- **Față de limitele posterioare** se va respecta o retragere de minimum **3,00 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții **izolate, cuplate sau înșiruite**.

Se admite edificarea unei singure construcții principale. Pe lângă aceasta, sunt admise anexe, conform celor menționate la articolul 2. În cazul în care acestea sunt realizate în regim izolat pe parcelă se vor respecta distanțe între construcții de minimum 3,00 metri. **Suprafețele anexelor se vor lua în calculul POT și CUT.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de cel puțin 4,00 metri direct dintr-o stradă publică** sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct. Porțile/ușile garajelor realizate la limita de proprietate se va deschide în mod obligatoriu spre interiorul parcelei.

Accesul se va realiza din strada FN1 și Miron Costin.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Pentru fiecare **locuință unifamilială** se va amenaja în mod obligatoriu **cel puțin un loc de parcare** în interiorul lotului.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **10 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime D+P+1**. Construcțiile se vor proiecta respectând în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora.

Înălțimea de 10 metri se va măsura de la cota terenului amenajat adiacent construcției și până la aticul/cornișa fațadei. Toate fațadele construcției, retrase sau neretrase, vor respecta înălțimea maximă admisă.

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul.
- Sunt admise acoperirile în sistem șarpantă su terasă;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire.

- **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei. Toate construcțiile vor urmări același tip de acoperire, fiind admise acoperirea tip terasă sau acoperirea cu șarpantă.

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuse la degradare prematură precum metal netratat, lemn natur.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (precum alb, gri, bej, maro, ocru, bleu). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe, în cazul locuințelor noi. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea anterioară lucrării.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

În vecinătatea terenului studiat se află o linie electrică aeriană de înaltă tensiune LEA 110kV ce impune o zonă de protecție și siguranță de 37 metri, măsurată simetric față de axul LEA. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă. Mai mult decât atât, se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).

La faza DTAC/PAC ulterioară aprobării PUZ se va realiza un studiu de coexistență în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a construcțiilor în raport cu infrastructura energetică.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, se vor asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice, pompelor de căldură și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a sistemelor constructive.

La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

Fiecare incintă va asigura colectarea deșeurilor menajere și colectarea selectivă a resturilor reciclabile. Fiecare imobil va încheia un contract de salubritate cu operatorul local în vederea asigurării colectării deșeurilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 65% din suprafața parcelei.

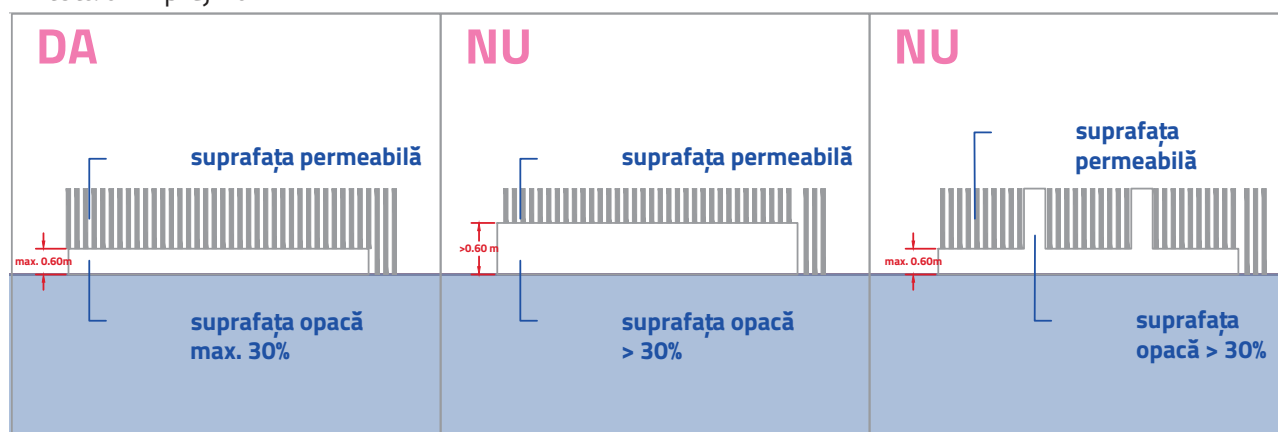
Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unui procent de spațiu verde de minim 35% la nivel de lot realizat pe teren natural care să permită plantarea de arbori înalți.

Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime cuprinsă între minimum 1,8 și maximum 2,0 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejuririi.



- Cromatică și finisajele împrejuririlor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă

- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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 - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 35%

*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.

Se va respecta un Grad de Ocupare (GO) de maxim 65% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcuri, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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 - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 1,05 mp adc/mp teren

*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.

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.

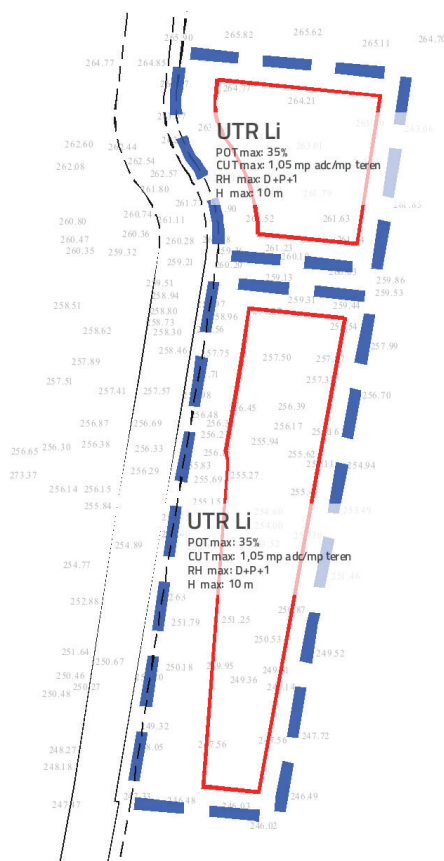
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

ZLi - Zona locuințelor individuale

POT max = 35%

CUT max = 1,05 mc/mp teren

RH max = D+P+1



Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca

urb. Teodor Manea



PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ" STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

**PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ"
STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ**

Memoriu Justificativ

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ"**

Amplasamentul: **MUNICIPIUL BAIA MARE, EXTRAVILAN, STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394**

Inițiatorul documentației de urbanism: [REDACTED]

Nr contract: **51/25.10.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: **World Agora Design SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Cuprins

1. CONTEXT	3
1.1.Date beneficiar	3
1.2.Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal	3
1.3.Obiective Plan Urbanistic Zonal	3
1.4.Solicitări conform Avizului de Oportunitate	4
1.5.Surse documentare și relația cu alte proiecte	5
1.6.Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate/avizate	7
2. DATE GENERALE	8
2.1.Denumirea proiectului / obiectivul de investiții	8
2.2.Amplasamentul	8
2.3.Beneficiarul investiției	8
2.4.Elaboratorul studiului de urbanism	8
2.5.Suprafața estimată a terenului	8
2.6.Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții	9
3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	10
3.1.Încadrare în localitate	10
3.2.Evoluția zonei	11
3.2.1.Caracteristici semnificative ale zonei	13
3.2.2.Potențial de dezvoltare	13
3.3.Elemente de cadru natural	13
3.4.Circulația	13
3.5.Ocuparea terenurilor	14
3.6.Echipare edilitară	15
3.7.Probleme de mediu	17
3.8.Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	17
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	18
4.1.Prezentarea propunerii urbanistice	18
4.2.Concluzii ale studiilor de fundamentare	18
4.3.Prevederile Planului Urbanistic General	24
4.4.Valorificarea cadrului natural	25
4.5.Modernizarea circulației	25
4.6.Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, coeficienți urbanistici	26
4.7.Dezvoltarea echipării edilitare	28
4.8.Protecția mediului	32
4.9.Regim juridic și obiective de utilitate publică	34
4.10.Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă	35
4.11.Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare	36
4.12.Costuri aferente investiției	36
5. CONCLUZII	37

1. CONTEXT

1.1. Date beneficiar

Nume: **CUȘNER-COTOZ EVELYNE**

1.2. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

P.U.G. Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Baia Mare nr. 3562911/ 1996, a cărui valabilitate a fost prelungită prin **HCL nr. 375/2014**, încadrează **imobilul în extravilan**, a cărui folosința actuală conform extrasului de carte funciară nr 130394 este de teren arabil. Pentru a deveni constructibil, având ca destinație propusă locuirea individuală, este necesară introducerea acestuia în intravilan.

Conform Legii 350/2001 Art. 47, pentru introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare, este necesară elaborarea documentației de urbanism de tip P.U.Z. În acest sens, a fost emis Certificatul de Urbanism nr.1089/27.09.2022, în vederea introducerii în intravilan a imobilului cu nr. Cadastral 130394.

1.3. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, **Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor**. PUZ-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;

- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **introducerea în intravilan a terenurilor cu nr cadastral 130394, cu o suprafață de 1449 mp și nr cadastral 129549, cu o suprafață de 800;**
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită **dezvoltarea unor zone specifice unităților de locuire individuală;**
- corelarea cu documentațiile aprobate și în curs de elaborare din zonă;
- **valorificarea unei zone aflate în proces de dezvoltare urbanistică** și asigurarea condițiilor tehnice de **mobilitate urbanistică legate de circulații, protecția mediului, sănătate publică, amenajare peisageră etc.;**
- **organizarea unor circulații carosabile în relație cu rețeaua existentă** în vecinătate și realizarea accesului carosabil către terenurile studiate;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;

1.4. Solicitări conform Avizului de Oportunitate

Zona de studiu PUZ stabilită conform Avizului de Oportunitate nr 1/02.02.2023 cuprinde terenul care a generat PUZ, drumul de acces situat pe latura vestică identificat prin nr topografic 4634/14/1 (folosința drum acces) și terenul cu nr cadastral 129549 situat la nord, aflat în proprietatea persoanei fizice Cușner Diana. Zona aleasă pentru studiu este una compactă și permite reglementarea a două loturi de teren învecinate, împreună cu drumul de acces care face legătură către circulația publică Strada Miron Costin aflată la sud.

Conform Avizului de Oportunitate nr 1/02.02.2023 se vor respecta următoarele:

- Accesul pe imobil se va face din str. Miron Costin
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996 Secțiunea 2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr. 4 - *Accese carosabile*. Cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime, iar 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
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se va reglementa regimul iuridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C F -urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.

- Autorizațiile de construire se vor emite doar după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumurilor propuse și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 59/2022 privind modificarea și completarea Anexei nr.1 la HCL nr. 104/2019 modificată cu HCL nr. 523/2019 referitor la „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare”
- Parcățile, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietate a locatarilor sau a celor care deserveșc imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.
- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea/concesionarea terenurilor proprietate a Statului Roman afectate, cât și cele generate de modernizarea, extinderea și branșamentul la rețelele de utilități, sunt în sarcina investitorilor privați, în condițiile legii.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/modernizarea rețelelor publice existente; Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, conform studiului privind echiparea tehnico-edilitară;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

1.5. Surse documentare și relația cu alte proiecte

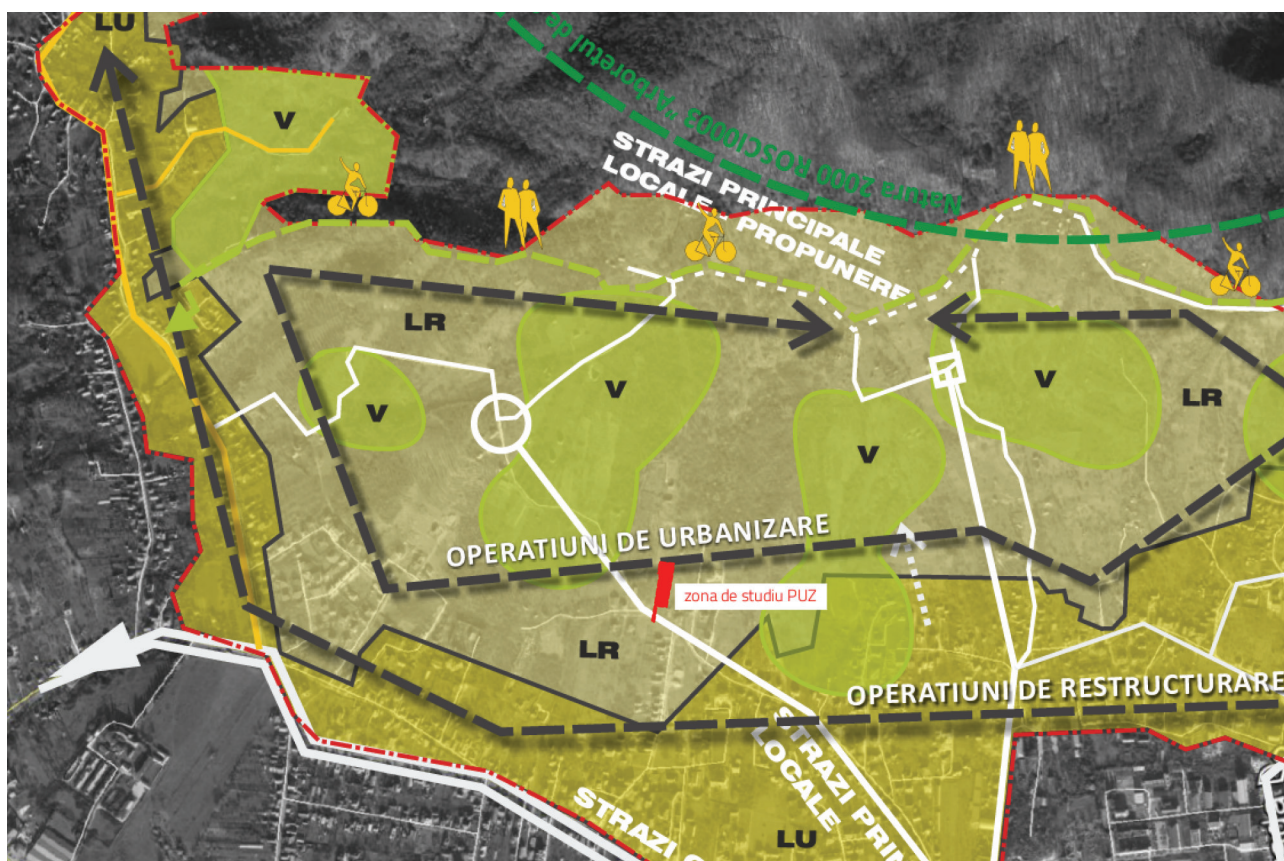
Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii și avize de specialitate și totodată din documentele normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, menționate mai jos:

- P.U.G.-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 3562911/ 1996, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015;
- P.U.Z. "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", Mun. Baia Mare, strada Miron Costin, aprobat prin HCL nr. 409/2020;
- P.U.Z. "Introducere în intravilan Mun. Baia Mare cu destinația locuință individuală și anexe", Mun. Baia Mare, strada Miron Costin, aprobat prin HCL nr. 88/2020;
- P.U.Z. "Introducere în intravilan în vederea edificării unei locuințe individuale", Mun. Baia Mare, strada Viilor, aflat în etapa de elaborare a propunerilor și pentru care a fost obținut avizul de oportunitate nr. 52441/30.12.2021;

- PUZ "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", inițiat de Mun. Baia Mare, conform Certificat de Urbanism nr. 1355 din 12.11.2021 aflat în elaborare
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Conform PUZ "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", inițiat de Mun. Baia Mare, conform Certificat de Urbanism nr. 1355 din 12.11.2021 aflat în elaborare, zona studiată se încadrează în zona funcțională LR - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PE PARCELAR DE DE TIP RURAL.

Prezentul PUZ se corelează cu propunerile PUZ "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI" din punct de vedere al funcțiilor propuse, al tramei carosabile de acces, al indicatorilor urbanistici, integrându-se în conceptul general propus de acesta.



Încadrare în PUZ "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", inițiat de Mun. Baia Mare, conform Certificat de Urbanism nr. 1355 din 12.11.2021 aflat în elaborare

1.6. Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate/avizate

Conform Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", Mun. Baia Mare, strada Miron Costin, aprobat prin HCL nr. 409/2020 și conform Planului Urbanistic Zonal "Introducere în intravilan Mun. Baia Mare cu destinația locuință individuală și anexe", Mun. Baia Mare, strada Miron Costin, aprobat prin HCL nr. 88/2020, strada Miron Costin este prevăzută la un profil transversal între 8,00-8,50 m, având o bandă/sens și trotuar pe ambele părți. Profilul carosabil aprobat va fi preluat în propunerea de reglementare a zonei, urmând a ține cont de viitoarele suprafețe de teren care necesită a fi rezervate lărgirii Străzii Miron Costin și de zonele de protecție asociate acestora. De asemenea, racordarea accesului carosabil către terenurile care se află în zona de studiu se vor face respectând categoria străzii propuse a arterei Miron Costin, urmărind corelarea în ceea ce privește condițiile de siguranță a traficului, vizibilitate, volume de trafic și alte aspecte conform normativelor în vigoare.

2. DATE GENERALE

2.1. Denumirea proiectului / obiectivul de investiții

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ"**

2.2. Amplasamentul

Municipiul Baia Mare, extravilan, strada Miron Costin, nr cadastral 130394

2.3. Beneficiarul investiției

Beneficiarul investiției :

2.4. Elaboratorul studiului de urbanism

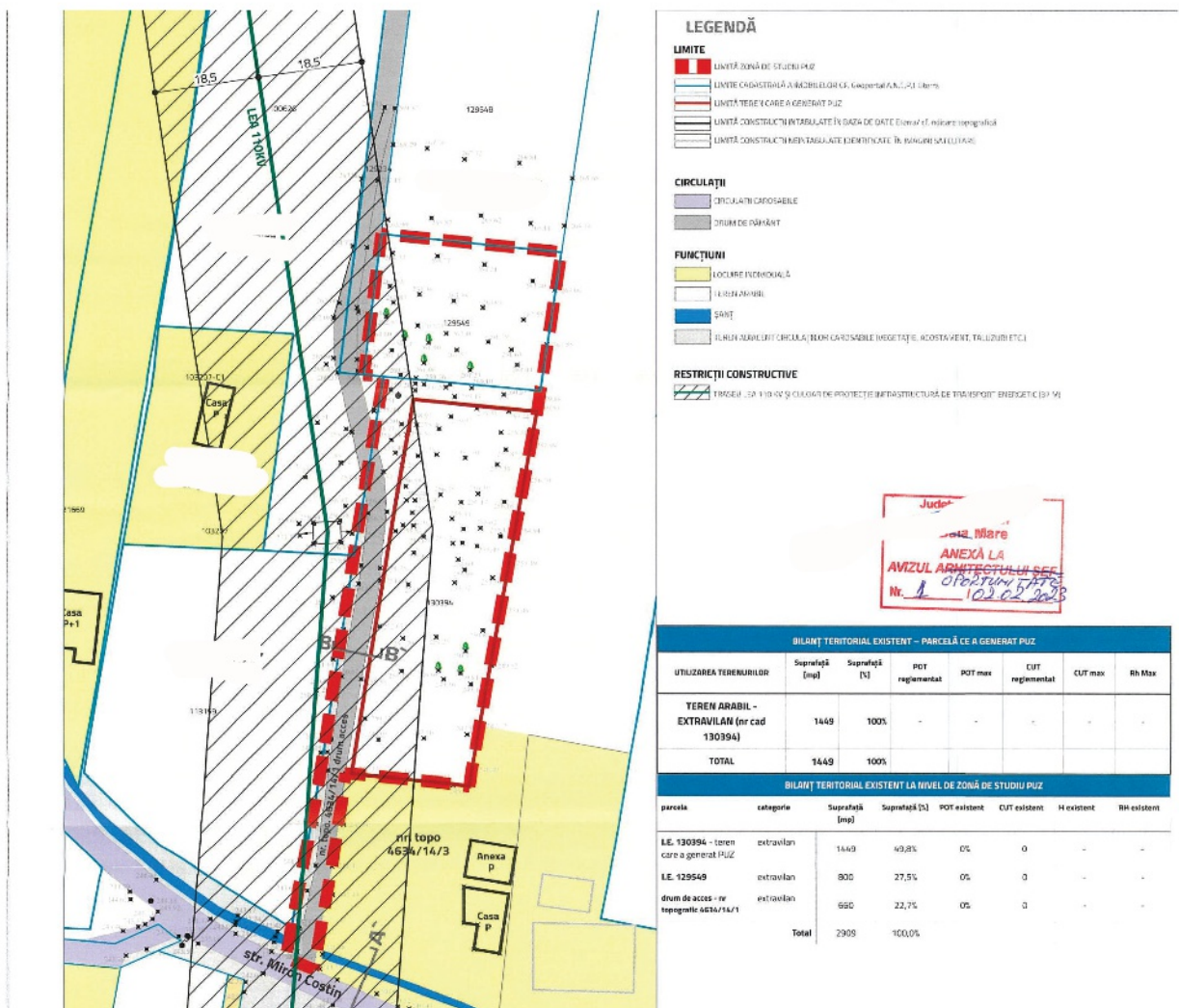
World Agora Design SRL

master urbanist Mihaela Pușnava
Urb. Peisag. Alexandra-Maria Iarca
Urb. Teodor Manea

2.5. Suprafața estimată a terenului

Terenul care a generat PUZ, identificat prin **nr. cadastral 130394** are suprafața de **1449 mp**. Suprafața zonei de studiu, stabilită conform Avizului de Oportunitate nr 1/02.02.2023 nr cuprinde drumul de acces de pe latura vestică și terenul extravilan învecinat la nord și are o suprafață totală de **2909 mp**.

PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ" STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ



Zona de studiu conform Avizului de Oportunitate nr 1/0.20.2.2023

2.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/ sau temporar - de obiectivul de investiții

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1089 din 27.09.2022 și a extrasului de carte funciară nr. **130394** terenul care a generat PUZ **este proprietatea persoanei fizice** fiind localizat în extravilanul Municipiului Baia Mare, având categoria de folosință de teren arabil.

În zona de studiu se află și terenul extravilan cu nr cadastral **129549** aflat în proprietatea persoanei fizice, având categoria de folosință de teren fâneață și imobilul extravilan cu CF 133503, nr topografic 4634/14/1 extravilan cu categoria de folosință arabil, aflat în proprietatea privată a. Imobilul cu CF 133503 este grevat de sarcini în favoarea nr cadastral 129549 (imobilul care a generat PUZ) având insuită servitute de trecere.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. Încadrare în localitate

Imobilele din zona de studiu P.U.Z. se regăsesc în extravilan, în zona vestică a Municipiului Baia Mare, într-un parcelar de tip agricol, cu acces facil la strada Miron Costin.

Parcela care a generat PUZ este delimitată:

- la nord - teren fără înregistrare electronică și teren cu nr cad 129549,
- la est- teren nr. topografic 4634/14/3 și teren arabil fără înregistrare electronică,
- la sud teren nr. topografic 4634/14/3 și strada Miron Costin,
- la vest drum de acces nr. topografic 4634/14/1.

Zona de studiu PUZ este delimitată după cum urmează:

- la nord - teren cu nr cad 129548 cu folosința arabilă,
- la est- teren nr. topografic 4634/14/3 și teren arabil fără înregistrare electronică,
- la vest- teren nr cadastral 129234 cu folosința drum acces și nr cadastral 100626 și 113159 cu folosința arabilă,
- la sud cu strada Miron Costin

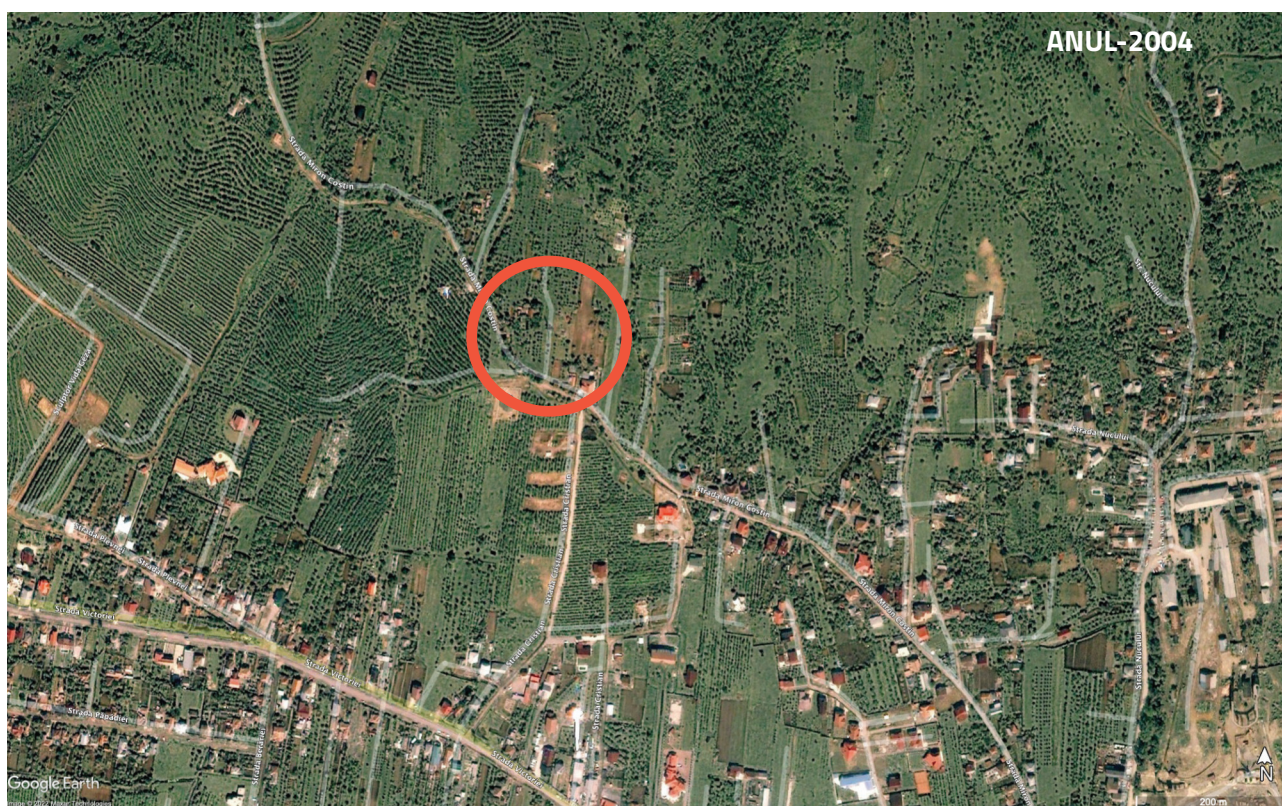


Încadrarea în teritoriu și limita intravilanului Mun. Baia Mare, conform ANCPI; Sursa: Google Earth Pro, Prelucrare: autor

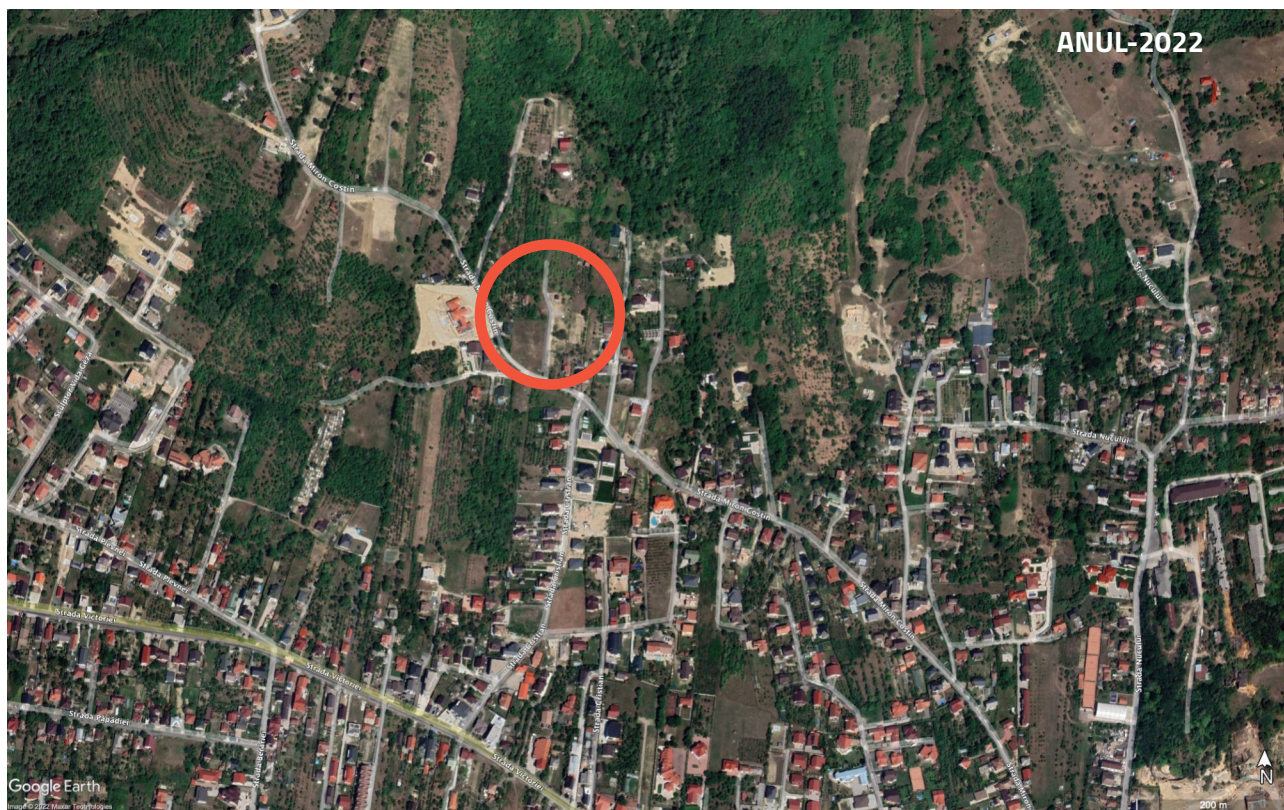
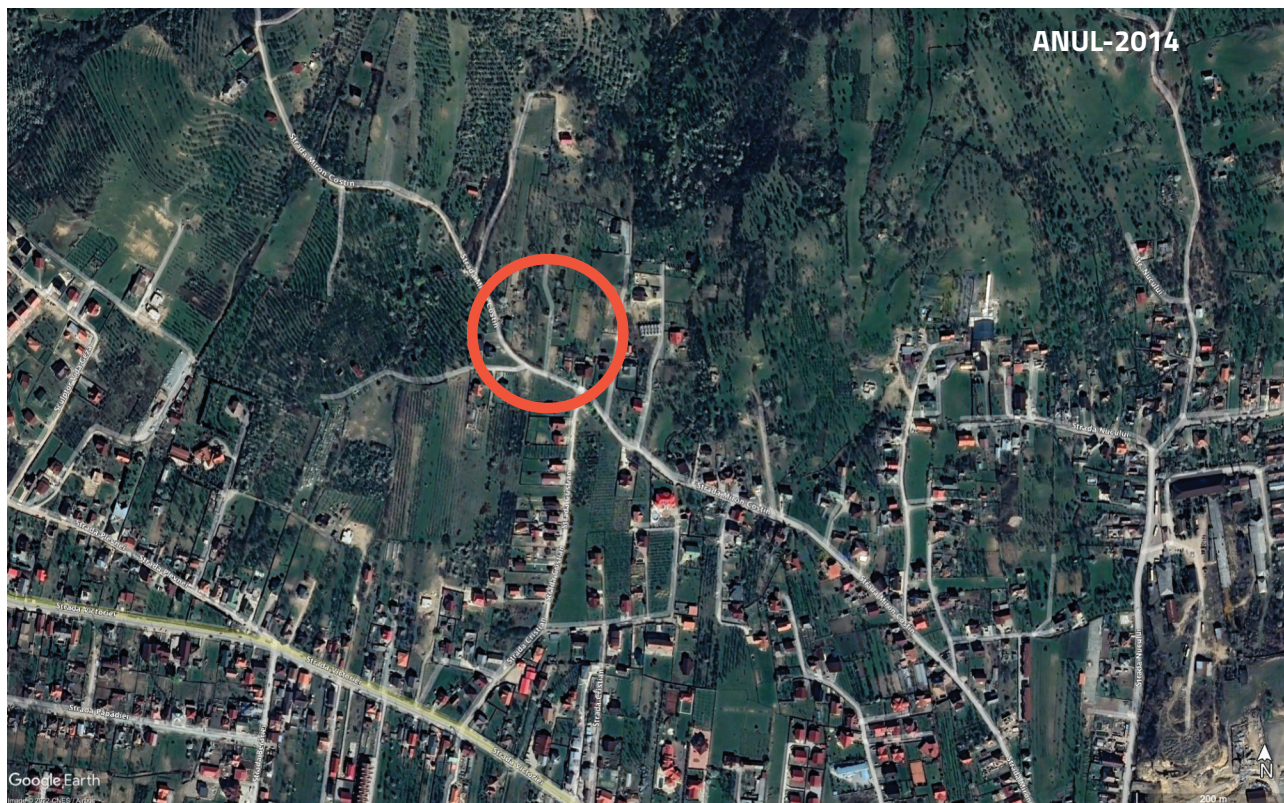
3.2. Evoluția zonei

Zona de studiu PUZ se află în **zona de nord-vest a Municipiului Baia Mare, în extremitatea vestică, la aproximativ 160 metri nord vest de limita intravilanului Municipiului Baia Mare, conform Geoportalului Eterra - ANCP.**

Zona nord vestică a Municipiului Baia Mare a cunoscut în ultimii 20 de ani un interes crescut pentru dezvoltări de noi locuințe, predominând cele individuale, realizate pe loturi de teren cu suprafețe medii și mari - peste 500 mp. Deși fondul locativ s-a mărit și numărul de utilizatori ai zonei a crescut, infrastructura de circulații a rămas subdezvoltată și nemodernizată.



PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ" STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ



Evoluția teritoriului între 2004-2022; Sursa: Google Earth Pro, Prelucrare: autor

3.2.1. Caracteristici semnificative ale zonei

Terenul studiat se află în vecinătatea intravilanului Municipiului Baia Mare, la aproximativ 150 metri vest, într-o zonă **cu parcelar specific agricol**. Parcelarul este format din terenuri de dimensiuni mari (1000 - 2000 mp), dar care, având în vedere extinderile fondului locativ înregistrate în ultimii 20 de ani, a fost supus operațiunilor de divizare, pentru a genera terenuri cu suprafețe edificabile specifice mediului urban - aproximativ 500 mp. De altfel, în zonă există mai multe documentații pentru introducerea în intravilan și realizarea locuințelor individuale aprobate, dar și terenuri edificate în acest sens.

3.2.2. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de zonele edificate în proximitate, de suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent, care permit mobilarea cu activități aferente zonei de locuire, de proximitatea față de limita administrativă a UAT-ului și de accesul facil către o stradă publică: strada Miron Costin. Ținând cont de resursele limitate de teren aflate în oraș, parcelele aflate în proximitatea acestuia, având dimensiuni relativ mari, permit realizarea investițiilor în locuințe cu un standard ridicat, cu densitate redusă.

3.3. Elemente de cadru natural

Imobilele din zona de studiu PUZ au o suprafață cumulată de 2909 de mp. cele două terenuri propuse pentru introducerea în intravilan au categoria de folosință teren agricol și o suprafață însumată de 2249 mp. Acestea sunt libere de construcții și sunt ocupate de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.

Amplasamentul studiat aparține unității structurale Maramureș, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice și anume: zona munților Gutâi, zona râului Săsar, zona reședințelor Blidari, Firiza și Valea Neagră.

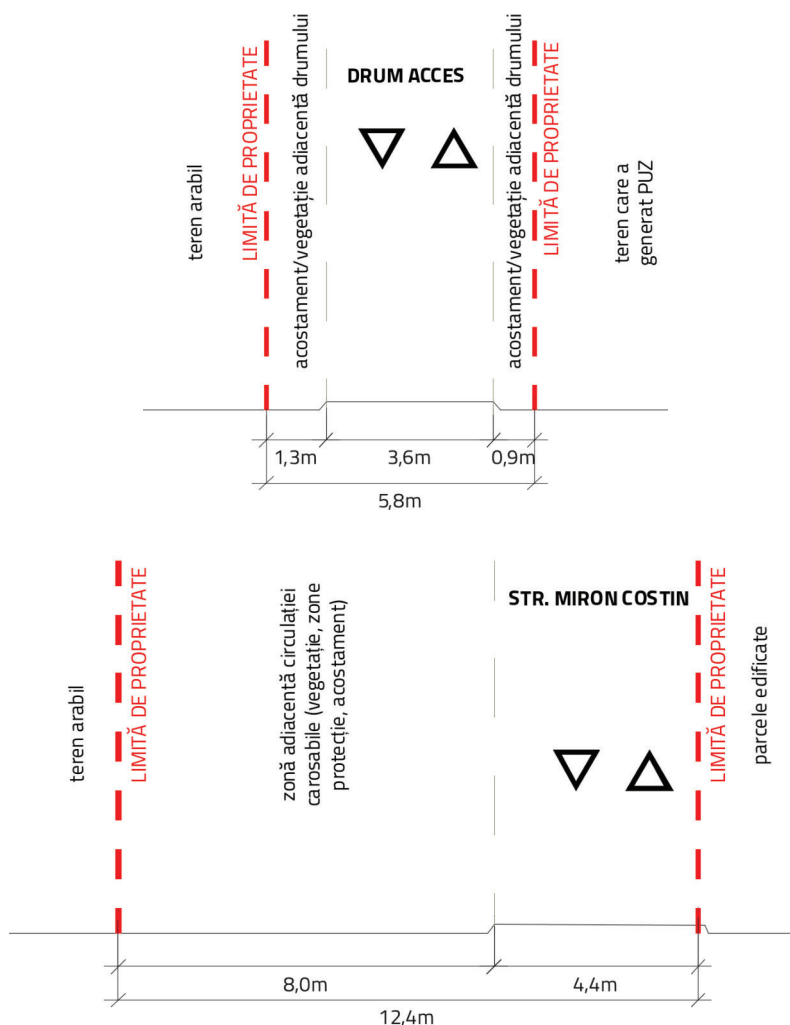
Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Maramureș este influențat de poziția geografică, orașul situându-se la poalele munților. Zona Municipiului Baia Mare beneficiază de unele caracteristici specifice, datorită prezenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul de paravan, împiedicând fluxurile de curenți reci dinspre nord-est. Totodată, depresiunea are un climat cu influențe mediteraneene, cu ierni și veri blânde, fără viscole și un echilibru atmosferic favorabil. Temperatura aerului atinge cota medie anuală de 9,6 °C. Media lunii ianuarie înregistrată este de -2,4 °C, iar a lunii iunie de 19,9 °C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, înregistrând o medie anuală de 976 mm. Circulația aerului nu prezintă caracteristici deosebite.

3.4. Circulația

Accesul către cele două terenuri se realizează prin drumul de acces identificat prin nr. topografic 4634/14/1. Acesta face legătură cu strada Miron Costin ce formează o legătură cu strada Victoriei, și mai departe cu Bulevardul Unirii din Baia Mare.

Drumul de acces are un gabarit de 5,8 metri din care 3,6 metri sunt pietruși parțial.

Strada Miron Costin are un profil carosabil de 4,4 metri în dreptul zonei de studiu, fiind asfaltată. Circulația pe strada Miron Costin se desfășoară în dublu sens.



3.5. Ocuparea terenurilor

Atât Imobilul care a generat P.U.Z., în suprafață de 1449 mp, cât și terenul cu nr cadastral 129549, cu suprafața de 800 mp sunt libere de construcții. La nivelul zonei există numeroase terenuri edificate cu locuințe individuale, însă terenurile libere au categoria de folosință arabil, ca urmare a faptului că sunt localizate în extravilan.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – PARCELĂ CE A GENERAT PUZ							
UTILIZAREA TERENURILOR	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT reglementat	POT max	CUT reglementat	CUT max	Rh Max
TEREN ARABIL - EXTRAVILAN (nr cad 130394)	1449	100%	-	-	-	-	-
TOTAL	1449	100%					

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ							
parcela	categorie	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT existent	CUT existent	H existent	RH existent
I.E. 130394 - teren care a generat PUZ	extravilan	1449	49,8%	0%	0	-	-
I.E. 129549	extravilan	800	27,5%	0%	0	-	-
Teren arabil f.n.	Extravilan	84	2,9%	0%	0	-	-
drum de acces - nr topografic 4634/14/1	extravilan	576	19,8%	0%	0	-	-
Total		2909	100,0%				

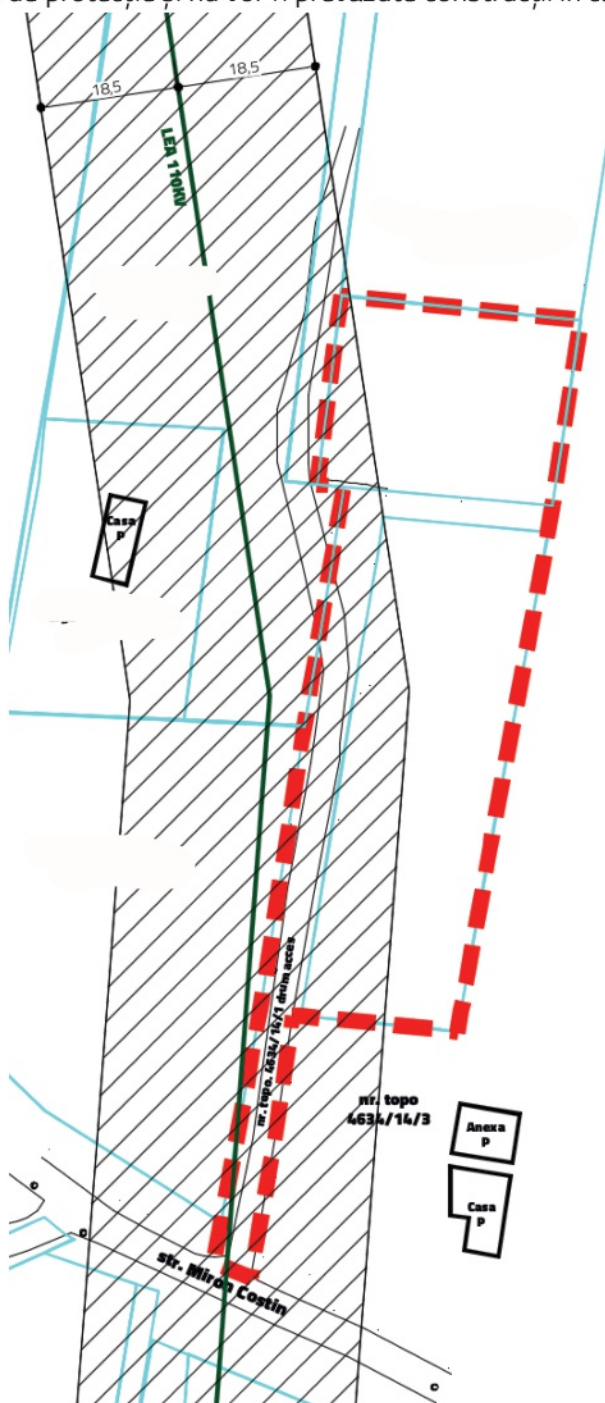
3.6. Echipare edilitară

Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate cu locuințe individuale realizate în ultimii 15 ani, zona beneficiază de rețelele de utilități. Conform avizelor emise de operatorii de rețele, în zonă există:

- Rețea de gaze naturale presiune redusă amplasată de-a lungul străzii Miron Costin, conform avizului Delgaz Grid nr 214114703 / 22.02.2023;
- Rețea de electricitate amplasată de-a lungul străzii Miron Costin. La aproximativ 150 metri sud de zona de studiu, pe strada Miron Costin se află postul de transformare electrică de Tensiune Medie.
- Rețea de alimentare cu apă DN 110 mm și rețea canalizare menajeră PVC DN315 mm, amplasate de-a lungul străzii Miron Costin, conform Avizului Vital SA nr 293/ 02.03.2023;
- Rețea de telecomunicații ale RCS - RDS amplasată pe stâlpii de joasă tensiune de pe strada Miron Costin, conform avizului 1514/23/02/2023;

Viitoarele construcții aferente loturilor cuprinse în prezentul P.U.Z. se vor racorda la rețelele de utilități existente de-a lungul străzii Miron Costin.

Pe direcția Nord-Sud zona de studiu este traversată de o rețea electrică aeriană de 110 kv, care impune restricții constructive. Conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice* (aprobată prin Ord. ANRE 239/2019), zona de protecție a LEA 110kv este de 18,5 metri măsurăți din axul liniei, de-o parte și cealaltă a acesteia. Această zonă de protecție se suprapune peste zona de studiu pe o suprafață de aproximativ 1200 mp. În vederea stabilirii zonei edificabile va fi necesară respectarea zonei de protecție și nu vor fi prevăzute construcții în cadrul acesteia.



LEA 110KV și culoarul de funcționare al acesteia

3.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu - zone cu alunecări de teren, inundații, poluare istorică etc.. Studiul geotehnic elaborat de PFA Velea Ionică, sunt indicate recomandările în vederea construirii, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, și protejarea nivelurilor freatice.

3.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul P.U.Z. este una de introducere în intravilan a unui teren arabil în vederea edificării unei clădiri de locuire, nu putem discuta despre disfuncționalități specifice unui țesut edificat. Cu toate acestea, se poate considera că o disfuncționalitate la nivelul zonei, îl reprezintă accesul pe lot către imobilului care a generat P.U.Z., dar și către parcelele din imediata sa vecinătate.

În situația existentă strada Miron Costin este subgabaritată și nu admite două fluxuri carosabile pe tot traseul său. Asigurarea unui parcurs carosabil fluent și sigur de-a lungul întregii străzi și asigurarea utilităților tuturor imobilelor sunt priorități de dezvoltare ale zonei, având în vedere faptul că aceasta este supusă unui proces constant de urbanizare în ultimii 10-15 ani.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Prezentarea propunerii urbanistice

Propunerea de intervenție presupune realizarea unor locuințe individuale și amenajări aferente acestora. Se va urmări o reglementare cu densitate redusă, specifică țesutului de locuințe individuale pe lot., urmărind să valorifice potențialul unei locuiri cu un standard ridicat. Orientarea clădirii va fi realizată în raport cu limitele laterale, având în vedere forma alungită a parcelei.

Se propune asigurarea unui culoar de acces de-a lungul drumului ce creează legătura cu strada Miron Costin la sud, astfel încât acesta să poate asigura accesul facil către terenurile din zona de studiu. Profilul propus este specific unei artere de categoria a IV-a, respectiv: carosabil cu dublu sens de 6 metri lățime și un trotuar pietonal cu o lățime de 1,5 metri pe latura estică, adiacent parcelelor din zona de studiu. În prezent drumul deservește doar cere două loturi aflate în zona de studiu, însă traseul și profilul carosabil al drumului de acces prevede posibilitatea extinderii acestuia către loturile din nord, în cazul în care în viitor se va decide dezvoltarea acestora.

4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Certificatului de urbanism nr 1089 din 27.09.2022, a Avizului de Oportunitate nr 1 din 02.02.2023 și a Ghidului Metodologic de realizare a documentațiilor de Urbanism tip PUZ, în vederea fundamentării propunerilor PUZ sunt necesare următoarele studii, aflate în elaborare:

Studiu de ridicare topografică

Conform ridicării topografice realizată de Petrescu Vlad Sorin, amplasamentul este unul caracterizat de o declivitate medie pe direcția Nord-Sud. Terenul care a generat PUZ are cota cea mai coborâtă la 246,02 m față de CTN în colțul sud-estic și cota cea mai ridicată la 259,53 m față de CTN în colțul nord-estic. Panta medie a terenului este de aproximativ 17%. Panta medie a zonei studiate prin PUZ, calculată de la nivelul străzii Miron Costin este de aproximativ 18%. Ridicarea topografică a fost recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Maramureș prin PRV nr 1176 / 2023.

Studiu geotehnic

Studiul geotehnic întocmit de PFA Vele Ionică în Martie 2022 în vederea realizării unei locuințe D+P+1 a avut la bază două foraje geotehnice. În urma analizei probelor de sol până la o adâncime de 6 metri s-a calculat încadrarea amplasamentului în categoria Geotehnică 2, cu risc Geotehnic Moderat.

Studiul menționează faptul că în momentul investigării terenului nu au fost identificate prin cartare fenomene dinamice active (alunecări de teren) și nu prezintă semne de instabilitate. Fenomene de instabilitate pot să apară ca urmare a activităților antropice.

Nivelul apei freatice nu a fost întâlnit până la adâncimea de 6 metri.

Studiu pedologic

Studiul pedologic a fost realizat pe suprafața zonei de studiu PUZ, cuprinzând terenurile cu nr cadastrale 130394, 129549, în suprafață totală de 2249 mp. Pe suprafața studiată se găsește un singur tip de sol: eutricambosol tipic în suprafață de 2249 mp, sol care face parte din clasa Cambisoluri. Condițiile pedogenetice din teritoriul cercetat sunt favorabile formării solurilor din clasa Cambisoluri. Ținând seama de însușirile morfologice și fizico-chimice ale solului și a metodologiei de lucru s-a constatat că există o singură unitate de sol (US) reprezentată prin tipul de sol eutricambosol tipic.

Terenul ce urmează să fie introdus în intravilanul localității este reprezentat de un singur tip de sol: eutricambosol tipic cu reacția, moderat acid în primii 20 cm ($\text{pH} = 5.55$) și o rezervă de humus mare, de 192 t/ha în stratul 0-50 cm, în suprafață de 2.825 mp are categoria de folosință arabil/fâneată.

Însușirile morfologice fizico - chimice sunt prezentate în profilele de sol anexate la prezenta lucrare împreună cu de bonitare.

Bonitarea pentru condiții naturale s-a făcut după metodologia în vigoare pentru categoria de folosință pășune, luându-se în calcul următorii 17 indicatori:

- temperatura medie anuală a aerului
- precipitațiile medii anuale;
- gleizarea;
- pseudogleizarea;
- salinizarea sau alcalinizarea;
- textura în primii 20 cm;
- poluarea;
- panta;
- alunecările;
- adâncimea apei freatice, valori corectate;
- inundabilitatea;
- porozitatea totală în orizontul restrictiv;
- conținutul de CaCO_3 total pe 0-50 cm;
- reacția solului în primii 20 cm;
- volumul edafic;
- rezerva de humus pe grosimea de 0-50 cm;
- excesul de umiditate la suprafață.

Nota de bonitare pentru categoria de folosință pășune se obține înmulțind cu 100 produsul coeficienților celor 17 indicatori. În urma calculelor rezultă o notă de bonitare de 36 puncte pentru categoria de

folosința arabil. Acest punctaj conduce la încadrarea terenului în clasa a IV-a (PATRA) de calitate. În urma calculului rezultă o notă de bonitare de 65 puncte pentru categoria de folosință fâneată. Acest punctaj conduce la încadrarea terenului în clasa a II-a (DOUA) de calitate.

Bonitarea terenului pentru condiții naturale s-a făcut pentru categoria de folosință arabil/fâneată în suprafață de 2249 mp, în urma calculării mediei ponderate rezulta o notă de bonitare medie de 46 puncte care se încadrează în clasa a III-a (TREIA) de calitate.

Studiu de echipare edilitară

Conform Studiului de echipare edilitară elaborat de ing. Emilia Mogoș, propunerile privind asigurarea utilităților pentru imobilele din zona de studiu sunt următoarele:

Din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apă în concordanță cu dezvoltarea urbanistică, se recomandă în principal următoarele:

- racordarea imobilului la rețeaua de alimentare cu apă existentă prin intermediul unei conducte PEHD 110mm care se va racorda din conducta existentă pe strada Miron Costin și se va amplasa pe aleea de acces;
- redimensionarea rețelelor de alimentare cu apă existente, realizarea unor extinderi în concordanță cu realizarea unor străzi sau alei de acces și legarea acestora în sistem inelar;
- pentru a se evita dezechilibrarea sistemului de rețele de distribuție în funcțiune, montate în ultimii ani, se propune amplasarea unor vane de sectorizare care să fie deschise numai în caz de necesitate pentru a se evita întreruperea alimentării consumatorilor în special în perioada de iarnă.
- realizarea coordonată a rețelelor edilitare pe străzile existente sau pe noile străzi, evitându-se astfel scumpirea lucrărilor, deteriorarea străzilor și oprirea/îngreunarea traficului. De asemenea, este imperios necesară realizarea unor străzi cu un prospect corespunzător categoriei acestora, respectându-se astfel distanțele de siguranță între rețele conform actelor normative în vigoare, cu evitarea pericolelor de infectare, explozie, poluare etc., dar și cu posibilități de montare, exploatare și intervenție fără afectarea celorlalte rețele;
- se recomandă ca montarea rețelelor, a branșamentelor și racordurilor pe noile străzi și pe arterele de acces a se face înainte de realizarea carosabilului, ținând seama de lotizările existente și proiectate;

PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ" STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

FUNCTIUNEA	NR CONSUMATORI	DEBIT SPECIFIC	DEBITE DE APA NECESARE					
			Qzi med		Qzi max		Orar max	
		I/zi	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
UTR-ZL								
spatii locuire	8	170	1.72	0.02	2.41	0.03	4.82	0.06
	0							
			Qzi med		Qzi max		Orar max	
			mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
			1.72	0.02	2.41	0.03	4.82	0.06

Necesarul de apă potabilă

Conform informațiilor furnizate de S.C. VITAL S.A. prin avizul RR 1933/07.03.2023, în apropierea zonei studiate se afla o rețea de canalizare PVC 315mm, amplasată pe strada Miron Costin, la o distanță de aproximativ 40m fata de terenul care face obiectul prezentului PUZ. Pe alea de acces către imobilele propuse în prezentul PUZ se va realiza o conductă de canalizare PVC KG 315mm care se va racorda în conductă de canalizare existentă pe strada Miron Costin.

Se va rezolva canalizarea municipiului Baia Mare prin îmbunătățirea rețelei de canale existente, extinderea ei în tot municipiul pentru dirijarea lor în întregime în stația de epurare aflată în aval de localitate.

Se recomandă ca, pentru conductele de canalizare propuse, să fie utilizate țevi din PVC, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare. Conductele de canalizare stradală se montează îngropate direct în pământ cu panta corespunzătoare pentru a asigura viteza de autocurățire. În paralel cu execuția rețelelor de canalizare stradală, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, inclusiv pe suport magnetic, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

Situația rețelelor electrice existente din zona studiată este prezentată în conformitate cu avizul 6030230321030 / 25.07.2023 emis de DEER, Sucursala Baia Mare. Conform acestui aviz, în zona studiată se afla rețele de distribuție de joasă tensiune și medie tensiune, dar acestea nu sunt afectate de amplasamentul propus al imobilelor.

În vecinătatea terenului studiat se afla o linie electrică aeriană de înaltă tensiune LEA 110kV ce impune o zonă de protecție și siguranță de 37 metri, măsurată simetric față de axul LEA. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă. Mai mult decât atât, se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru

aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).

Alimentarea rețelelor electrice de joasă tensiune 0,4kV destinate alimentării consumatorilor existenți și iluminatului public din zona studiată se face radial din posturile de transformare existente în zona adiacenta terenului studiat.

Rețeaua de joasă tensiune (0,4kV) este:

- de tip complex buclă (cu mai multe legături între posturile de transformare de alimentare cu energie electrică);
- de tip buclată cu funcționare radială.

Rețelele de joasă tensiune sunt de tip aerian realizate cu cabluri torsadate montate pe stalpi din beton dar și de tip subteran, pe anumite porțiuni.

Se propune racordarea obiectivului propus la rețeaua electrică de joasă tensiune LEA 0,4kV existentă prin intermediul unei rețele LES 0,4kV ce se va poziționa îngropat pe alea de acces. Se propune realizarea unei rețele de iluminat exterior pe alea de acces. Este necesar ca pozarea rețelelor electrice noi și, pe cât posibil, a bransamentelor, ca și a celorlalte rețele, să se realizeze înainte de executarea carosabilului ținând seama de circulațiile și lotizările proiectate.

BREVIAR DE CALCUL AL NECESARULUI DE ENERGIE ELECTRICA CUȘNER-COTOZ EVELYNE

	Locuințe			Spatii educație			Spatii comerț/dep/prod/servicii			Spatii cult		
	Nr. gospodarii	Pi/gospod. [kW]	Pit/gospod. [kW]	Suprafața desfășurată (mp)	Pi/mp [W/mp]	Pit/spatii educație [kW]	Suprafața desfășurată (mp)	Pi/mp [W/mp]	Pit/spatii comerț, servicii [kW]	Suprafața desfășurată (mp)	Pi/mp [W/mp]	Pit/spatii cult [kW]
UTR ZL1												
spatii locuinte	2	20	40	0	50	0	0	75	0.00	0	25	0
		Pi1=	40		Pi2=	0	7	Pi3=	0.00		Pi4=	0

Pit=Pi1+Pi2+Pi3+Pi4=

40 kW

Pmsa=Ku x Pit =

32 kW

Ku – factor de utilizare a receptoarelor ku=0,8

Puterea maximă simultan absorbită din rețea va fi:

PmsaT=ks1xPmsa=

16 kW

ks1=coeficient de simultaneitate între consumatorii racordați la această linie ks1=0,5

Puterea aparentă necesară va fi:

$$S_u = \frac{1,1 \times P_{msc}}{\cos \phi} = 19.13 \text{ kVA}$$

Unde: 1,1 – factor ce ține seama de căderile de tensiune pe linii

cosφ=0,92

factor de putere

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul unui Studiu de Soluție sau printr-un Aviz Tehnic de Racordare ce va fi emis de DEER, Sucursala Baia Mare. Utilizarea surselor regenerabile de energie reprezintă o alternativă ce poate căpăta o extindere din ce în ce mai mare, inclusiv prin utilizare la

PLAN URBANISTIC ZONAL "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ" STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

locuințe individuale/colective cu regim de înălțime $\leq P+2...3E$. Producerea energiei electrice în regim individual se poate realiza prin montarea de panouri fotovoltaice pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș. Instalațiile sunt total ecologice, sursa este practic inepuizabilă și nu implică echipamente de prelucrare sau transport a resurselor înainte de utilizare. Este de remarcat faptul că problema stocării energiei acumulate este practic rezolvată fiind folosite acumulatori. Sistemele de utilizare a energiei solare pentru producerea energiei electrice trebuie echipate cu instalații aferente de automatizare pentru a putea valorifica cât mai deplin și în condiții de siguranță și confort această energie.

În conformitate cu avizul nr. 214114703 /22.02.2023 emis de catre DELGAZ, in vecinatatea zonei studiate din prezentul PUZ **exista retea de distributie a gazelor naturale** ampalsata pe strada Miron Costin. Se propune extinderea retelelor de gaze naturale pe strazile propuse. Se propune ca fiecare dintre aceste noi constructii, ca si acelea existente, sa aiba propria sursa de energie termică.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire. Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

BREVIAIR DE CALCUL AL NECESARULUI DE GAZE NATURALE CUSNER -COTOZ EVELYNE

Pentru încălzirea cu microcentrale termice, pentru spațiile de locuit, debitul instalat de gaze

qg= 3.70 m³N/h*gospodărie. defalcăt astfel:

2,73 m³N/h - microcentrală termică pentru încăl

0.67 m³N/h - mașină de gătit tip aragaz pentru

0,30 m³N/h - cotă parte dotări publice (≈6%).

Pentru încălzirea spațiilor comerciale, administrative, prepararea apei calde menajere și utilizări tehnologice (alimentație publică), s-a considerat o caracteristică termică:

 $q_{inc,1} = 25 \text{ W/m}^2$

si a celor de depozitare:

 $q_{inc,2} = 10 \text{ W/m}^2$

Anexa 2 - 10/2015													
	Locuințe			Spatii educație				Spatii comerț/Servicii					
	Nr.gospodarii	Qg[m3N/h]	Qgt gospodarii [m3N/h]	Suprafața desfășurată construită	Volum spatii educatie [m3]	qinc[W/m3]	qinct[kW]	Qgt sp educatie [m3N/h]	Suprafața desfășurată construită (mp)	Volum spatii comerț/servicii [m3]	qinc[W/m3]	qinct[kW]	Qgt sp comerț [m3N/h]
UTR ZL1													
II													
Spatii locuinte	2	3.7	7.4										
			Qgt gospodarii= 7.4 m3N/h			Qgt sp educatie=		0 m3N/h			Qgt sp comerț/servicii=		0 m3N/h
Qt=Qgt gosp+ Qgt sp.ed+Qgt sp com/serv 7.40 m3N/h													

Calculul debitului necesar instalat de gaze s-a făcut în ipoteza unui randament de 95% și puterea calorică superioară a gazelor

În conformitate cu avizul nr. 33/23.03.2023 emis de S.C. Orange Romania Communications S.A., in zona studiata aceasta nu detine retele de comunicatii. În conformitate cu avizul nr. 1524/23.02.2023 emis de RCS&RDS, in vecinatatea zonei studiate, pe strada Miron Costin aceasta detine retea de comunicatii de tip aerian, amplasata pe stalpii retelei electrice de joasa tensiune.

Se propune extinderea transmisiei digitale și HD a semnalului TV, extinderea rețelelor de telecomunicații până în zona imobilului studiat în prezentul PUZ, iar la proiectarea noilor rețele se va da o atenție

deosebită evitării posibilității infiltrării apelor din rețelele de apă- canal în canalizația rețelelor de telecomunicații.

4.3. Prevederile Planului Urbanistic General

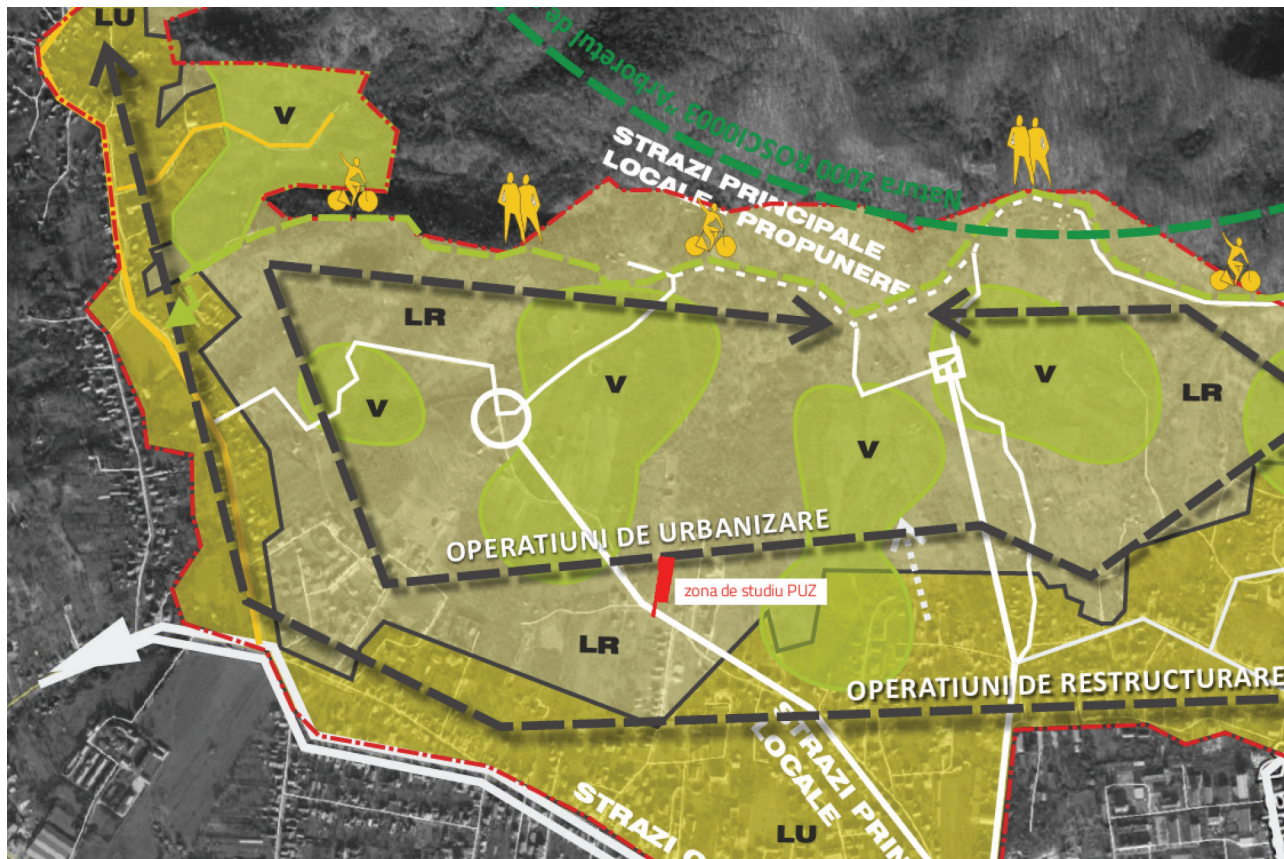
PUG-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Baia Mare nr. 3562911/ 1996, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 375/2014, 605/2015, încadrează imobilul în extravilan, având următoarele utilizări admise în extravilan:

- 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 sunt definite potrivit anexei 1 la HCL nr. 391/2017, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, animale, 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: arabil, pășune, grădină, livadă, fânețe, pădure, 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 anexe /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 sunt definite anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricole, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje mici, ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole".

Având în vedere că imobilul este situat în prezent în extravilan, nu este reglementat specific prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru funcțiunea de tipul locuire individuală, corelată cu prevederile Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și cu prevederile Consiliului Județean Maramureș în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, asigurarea locurilor de parcare și necesarul de spații verzi.

Conform PUZ "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAI A MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", inițiat de Mun. Baia Mare, conform Certificat de Urbanism nr. 1355 din 12.11.2021 aflat în elaborare, zona studiată se încadrează în zona funcțională LR - ZONĂ LOCUINȚE

INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PE PARCELAR DE DE TIP RURAL.



Încadrare în PUZ "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", inițiat de Mun. Baia Mare, conform Certificat de Urbanism nr. 1355 din 12.11.2021 aflat în elaborare

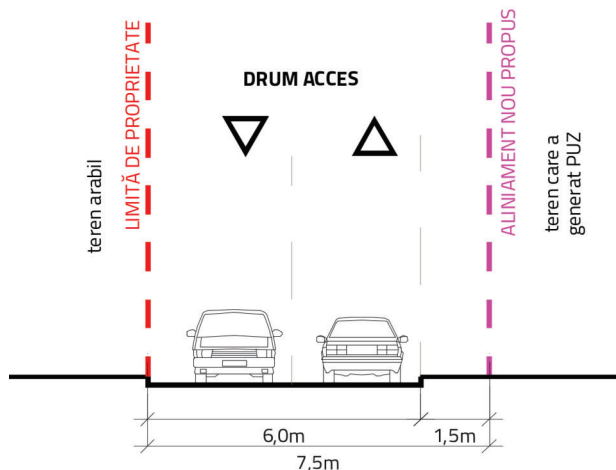
4.4. Valorificarea cadrului natural

Intervenția își propune să alocă un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unor plantații în incintă, menite să asigure confortul locuirii, dar și protecția împotriva alunecărilor de teren. Se va asigura o suprafață de spațiu verde cu rol ambiental și de ameliorare a microclimatului local precum și plantarea de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

4.5. Modernizarea circulației

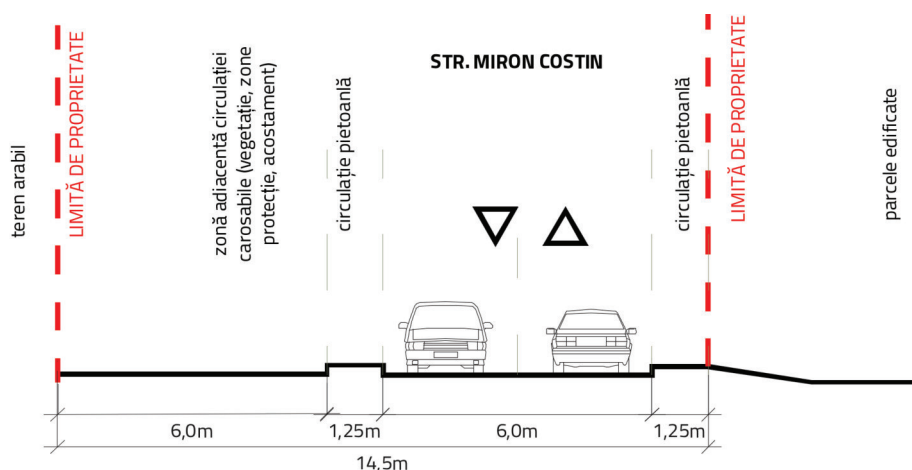
Pentru propunerea de modernizare a circulației a fost asigurată suprafața de teren necesară pentru lărgirea drumului de acces la un gabarit de 6 metri carosabil și 1,5 metri circulație pietonală de-a lungul laturii estice, adiacent terenului care a generat PUZ. Astfel, drumul de acces cu nr. topografic 4634/14/1 va putea fi modernizat ca arteră de categoria a IV de folosință locală la un gabarit total de 7,5 metri.

Accesul către terenurile din zona de studiu se va realiza din strada Miron Costin la sud prin intermediul drumului de acces cu nr topografic 4634/14/1.



Drumul de acces cu nr topografic 4634/14/1, profil propus

Conform Planului Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", Mun. Baia Mare, strada Miron Costin, aprobat prin HCL nr. 409/2020 și conform Planului Urbanistic Zonal "Introducere în intravilan Mun. Baia Mare cu destinația locuință individuală și anexe", Mun. Baia Mare, strada Miron Costin, aprobat prin HCL nr. 88/2020, Strada Miron Costin care face legătura dintre terenul ce a generat P.U.Z. și restul orașului, se va sistematiza într-o arteră de categoria a III-a: cu o bandă/sens și dublu sens de deplasare, cu partea carosabilă cu lățimea de 6m și trotuar de 1,25 pe ambele părți. În total, gabaritul arterei de circulație are o lățime de 8,5 m.



Strada Miron Costin, profil propus conf. PUZ aprobat cu HCL 409/2020 și PUZ aprobat cu HCL 88/2020

4.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, coeficienți urbanistici

La nivelul zonei de studiu PUZ se propune reglementarea celor două loturi de teren rezultat în cadrul unui UTR pentru locuințe individuale. Pentru aceasta **este propusă introducerea în intravilan a unei suprafețe echivalente cu 2249 mp, reprezentând cele două loturi de teren cu nr cadastrale 129549 și 130394.**

Zonificarea propusă:

UTR – Li: Zona locuințe individuale

POT max= 35%

CUT max = 1,05 (mp ADC / mp. Teren)

H max = 10,00 m

RH max = D+P+1

Funcțiuni admise la nivelul UTR Li: locuire individuală și construcții anexă

MIGRAREA SUPRAFEȚELOR DE TEREN ȘI UTILIZAREA TERENURILOR ÎN CADRUL TEREURILOR DESTINATE EDIFICĂRII							
	Existent		Propus				
Imobil	Suprafață [mp]	utilizarea terenurilor	Defalcare	Suprafață [mp]	utilizarea terenurilor	Suprafață [mp]	Suprafață [%]
I.E. 130394 - teren care a generat PUZ	1449	Arabil	Lot 1 - locuință individuală	1328	Construcții (max-im)	465	35%
					Spațiu verde (min-im)	398	30%
					Circulații și amenajări	465	35%
			Cedare pt realizare drum acces	121	Drum acces	121	100%
I.E. 129549	800	Fânează	Lot 2 - locuință individuală	636	Construcții (max-im)	223	35%
					Spațiu verde (min-im)	191	30%
					Circulații și amenajări	223	35%
			Cedare pt realizare drum acces	164	Drum acces	164	100%

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ – ZONĂ DE STUDIU PUZ - ZONIFICARE								
utilizarea terenurilor		Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max- im propus	CUT maxim	RH maxim propus	H maxim (m)	% minim spațiu
Zi - zonă locuințe individuale	Lot 1	1328	45,7%	35%	1,05	D+P+1	10 m	30%
	Lot 2	636	21,9%	35%	1,05	D+P+1	10 m	30%
drum de acces		867	29,8%	-	-	-	-	-
Teren arabil f.n.		78	2,7%	-	-	-	-	-
TOTAL		2909	100%					

Drumul de acces nr. topo. 4634/14/1 (propus FN1) este proprietate privată a persoanelor fizice Louasz Iuliana, Buzas Ecaterina și Kalmar Irina. Accesul pe cele două terenuri propuse pentru edificare din zona de studiu (CF.129549 și CF.130394) va face păstrând drumul existent, care va fi modernizat. Având în vedere faptul că la nord de zona de studiu se află terenuri care în viitor pot fi introduse în intravilan și reglementate în vederea edificării, se va asigura un culoar nonaedificandi în vederea realizării unei posibile circulații carosabile cu lățimea de 6 metri și un trotuar pietonal de 1,5 metri lățime pe latura estică. Astfel, Din lotul cu nr cadastral 130394 aflat în proprietatea doamnei Cușner Evelyne (terenul care a generat PUZ) o suprafață de 121 mp este rezervată viitoarei lărgiri a drumului de acces, iar din terenul cu nr cadastral 129549, aflat în proprietatea doamnei Daiana Cușner, o suprafață de 164 mp este rezervată pentru asigurarea posibilităților de continuare a circulațiilor carosabile la nord de zona de studiu.

4.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat P.U.Z. i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare existente în zonă. Având în vedere proximitatea rețelelor edilitare pe strada Miron Costin, conform avizelor de utilități ale operatorilor locali, branșarea este relativ facilă.

Conform Studiului de echipare edilitară elaborat de ing. Emilia Mogoș, propunerile privind asigurarea utilităților pentru imobilele din zona de studiu sunt următoarele:

Din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apă în concordanță cu dezvoltarea urbanistică, se recomandă în principal următoarele:

- racordarea imobilului la rețeaua de alimentare cu apă existentă prin intermediul unei conducte PEHD 110mm care se va racorda din conducta existentă pe strada Miron Costin

și se va amplasa pe aleea de acces;

- redimensionarea rețelilor de alimentare cu apă existente, realizarea unor extinderi în concordanță cu realizarea unor străzi sau alei de acces și legarea acestora în sistem inelar;
- pentru a se evita dezechilibrarea sistemului de rețele de distribuție în funcțiune, montate în ultimii ani, se propune amplasarea unor vane de sectorizare care să fie deschise numai în caz de necesitate pentru a se evita întreruperea alimentării consumatorilor în special în perioada de iarnă.
- realizarea coordonată a rețelilor edilitare pe străzile existente sau pe noile străzi, evitându-se astfel scumpirea lucrărilor, deteriorarea străzilor și oprirea/îngreunarea traficului. De asemenea, este imperios necesară realizarea unor străzi cu un prospect corespunzător categoriei acestora, respectându-se astfel distanțele de siguranță între rețele conform actelor normative în vigoare, cu evitarea pericolelor de infectare, explozie, poluare etc., dar și cu posibilități de montare, exploatare și intervenție fără afectarea celorlalte rețele;
- se recomandă ca montarea rețelilor, a branșamentelor și racordurilor pe noile străzi și pe arterele de acces a se face înainte de realizarea carosabilului, ținând seama de lotizările existente și proiectate;

FUNCTIUNEA	NR CONSUMATORI	DEBIT SPECIFIC	DEBITE DE APA NECESARE					
			Qzi med		Qzi max		Orar max	
		l/zi	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
UTR-ZL								
spatii locuire	8	170	1.72	0.02	2.41	0.03	4.82	0.06
	0		Qzi med		Qzi max		Orar max	
			mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
			1.72	0.02	2.41	0.03	4.82	0.06

Necesarul de apă potabilă

Conform informațiilor furnizate de S.C. VITAL S.A. prin avizul RR 1933/07.03.2023, în apropierea zonei studiate se afla o rețea de canalizare PVC 315mm, amplasată pe strada Miron Costin, la o distanță de aproximativ 40m fata de terenul care face obiectul prezentului PUZ. Pe aleea de acces către imobilele propuse în prezentul PUZ se va realiza o conductă de canalizare PVC KG 315mm care se va racorda în conductă de canalizare existentă pe strada Miron Costin.

Se va rezolva canalizarea municipiului Baia Mare prin îmbunătățirea rețelei de canale existente, extinderea ei în tot municipiul pentru dirijarea lor în întregime în stația de epurare aflată în aval de localitate.

Se recomandă ca, pentru conductele de canalizare propuse, să fie utilizate țevi din PVC, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare. Conductele de canalizare stradală se montează îngropate direct în pământ cu panta corespunzătoare pentru a asigura viteza de autocurățire. În paralel cu execuția rețelelor de canalizare stradală, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, inclusiv pe suport magnetic, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

Situatia rețelelor electrice existente din zona studiată este prezentată în conformitate cu avizul 6030230321030 / 25.07.2023 emis de DEER, Sucursala Baia Mare. Conform acestui aviz, în zona studiată se afla rețele de distribuție de joasă tensiune și medie tensiune, dar acestea nu sunt afectate de amplasamentul propus al imobilelor.

În vecinătatea terenului studiat se afla o linie electrică aeriană de înaltă tensiune LEA 110kV ce impune o zonă de protecție și siguranță de 37 metri, măsurată simetric față de axul LEA. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă. Mai mult decât atât, se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).

Alimentarea rețelelor electrice de joasă tensiune 0,4kV destinate alimentării consumatorilor existenți și iluminatului public din zona studiată se face radial din posturile de transformare existente în zona adiacentă terenului studiat.

Rețeaua de joasă tensiune (0,4kV) este:

- de tip complex buclă (cu mai multe legături între posturile de transformare de alimentare cu energie electrică);
- de tip buclată cu funcționare radială.

Rețelele de joasă tensiune sunt de tip aerian realizate cu cabluri torsadate montate pe stalpi din beton dar și de tip subteran, pe anumite porțiuni.

Se propune racordarea obiectivului propus la rețeaua electrică de joasă tensiune LEA 0,4kV existentă prin intermediul unei rețele LES 0,4kV ce se va poziționa îngropat pe aleea de acces. Se propune realizarea unei rețele de iluminat exterior pe aleea de acces. Este necesar ca pozarea rețelelor electrice noi și, pe cât posibil, a branșamentelor, ca și a celorlalte rețele, să se realizeze înainte de executarea carosabilului ținând seama de circulațiile și lotizările proiectate.

CADASTRAL 130394, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMURES

BREVIAR DE CALCUL AL NECESARULUI DE ENERGIE ELECTRICA CUSNER-COTOZ EVELYNE

	Locuințe			Spatii educație			Spatii comerț/dep/prod/servicii			Spatii cult		
	Nr. gospodarii	Pi/gospod. [kW]	Pit/gospod. [kW]	Suprafața desfășurată (mp)	Pi/mp [W/mp]	Pit/spatii educatie [kW]	Suprafața desfășurată (mp)	Pi/mp [W/mp]	Pit/spatii comerț, servicii [kW]	Suprafața desfășurată (mp)	Pi/mp [W/mp]	Pit/spatii cult [kW]
UTR ZL1												
spatii locuinte	2	20	40	0	50	0	0	75	0.00	0	25	0
		Pi1=	40		Pi2=	0	7	Pi3=	0.00		Pi4=	0

$$P_{it} = P_{i1} + P_{i2} + P_{i3} + P_{i4} = 40 \text{ kW}$$

40 kW

32 kW

K_u – factor de utilizare a receptoarelor $k_u=0.8$

Puterea maximă simultan absorbită din rețea va fi:

16 kW

ks1=coeficient de simultaneitate între
consumatorii racordati la aceasta linie ks1=0,5

Puterea aparentă necesară va fi:

$$S_u = \frac{11 \times P_{msc}}{\cos \phi} \quad 19.13 \text{ kVA}$$

Unde: 1,1 – factor ce ține seama de căderile de tensiune pe linii

$$\cos \varphi = 0,92$$

factor de putere

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul unui Studiu de Soluție sau printr-un Aviz Tehnic de Racordare ce va fi emis de DEER, Sucursala Baia Mare. Utilizarea surselor regenerabile de energie reprezintă o alternativă ce poate căpăta o extindere din ce în ce mai mare, inclusiv prin utilizare la locuințe individuale/colective cu regim de înălțime $\leq P+2...3E$. Producerea energiei electrice în regim individual se poate realiza prin montarea de panouri fotovoltaice pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș. Instalațiile sunt total ecologice, sursa este practic inepuizabilă și nu implică echipamente de prelucrare sau transport a resurselor înainte de utilizare. Este de remarcat faptul că problema stocării energiei acumulate este practic rezolvată fiind folosite acumulateoare. Sistemele de utilizare a energiei solare pentru producerea energiei electrice trebuie echipate cu instalații aferente de automatizare pentru a putea valorifica cât mai deplin și în condiții de siguranță și confort această energie.

În conformitate cu avizul nr. 214114703 /22.02.2023 emis de catre DELGAZ, in vecinatatea zonei studiate din prezentul PUZ **exista retea de distributie a gazelor naturale** ampalsata pe strada Miron Costin. Se propune extinderea retelelor de gaze naturale pe strazile propuse. Se propune ca fiecare dintre aceste noi constructii, ca si acelea existente, sa aiba propria sursa de energie termică.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire. Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

- organizarea sistemelor de spații verzi - vor fi asigurate suprafețe verzi aferente construcțiilor, cumulând cel puțin 30% la nivelul fiecărui lot edificabil, realizați pe teren natural. În vederea plantării, se vor utiliza plante locale, aclimatizate și care să nu fie mari consumatoare de resurse;
- refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului urban - nu este cazul, ;

În vederea corelării cu criteriile Anexei 1 - pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004, au fost detaliate următoarele aspecte:

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

În urma aprobării PUZ se va putea elibera un Certificat de Urbanism pentru construire în vederea realizării a două locuințe individuale, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

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

Prezentul PUZ se corelează cu PUG Municipiul Baia Mare, corelând elemente de regulament ale acestuia, conform descrierii de la capitolul 3.2. *Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General.* De asemenea, cadrul de reglementare este corelat cu situația dezvoltării imobilelor din vecinătate, realizate în anii anteriori, în ceea ce privește indicatorii urbanistici, funcțiunile admise și regimul de înălțime.

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

Prin intermediul Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ se impun respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la nivelul UTR-ului propus, care vizează menținerea a cel puțin 30% din totalul fiecărei parcele ca spațiu nemineralizat.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Prezentul PUZ nu se confruntă cu probleme relevante de mediu.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).*

Terenurile pe care urmează să fie edificate construcțiile sunt prevăzute cu toate rețelele edilitare, incluzând canalizarea menajeră. Având în vedere faptul că zona în care se află terenul este una în proces de urbanizare de mai bine de 10 ani, și întrucât există rețele edilitare în zonă, se va proceda la bransarea și racordarea terenurilor la rețelele existente în zonă.

Managementul deșeurilor va fi aplicat prin colectarea selectivă a deșeurilor la nivelul fiecărui lot propus.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze zona;

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze zona;

c) natura transfrontalieră a efectelor;

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze zona, iar teritoriul este situat la o distanță considerabilă de limita teritorială națională;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze sănătatea umană;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze zona de locuire sau locuitorii;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul - în zonă nu există elemente ale patrimoniului cultural care să poată fi afectate;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze calitatea aerului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Prin Regulamentul Local de Urbanism se impune respectarea unor coeficienți maximi de ocupare de 35% la nivelul fiecărui lot destinat edificării.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul - în zonă nu există zone sau elemente cu statut protejat;

4.9. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- terenuri proprietate publică ;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesiunii;

- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanei fizice CUȘNER-COTOZ EVELYNE, conform extrasului de carte funciară nr 130394. Terenul cu nr cadastral 129549 se află în proprietatea persoanei fizice

Terenul cu nr topografic 4634/14/1 (CF nr 133503) care este utilizat ca drum de acces se află în proprietatea privată a persoanelor fizice existând servitute de trecere înscrisă în favoarea nr top. 4634/14/2, respectiv CF 130394 - terenul care a generat PUZ.

Conform Avizului de oportunitate nr 1/02.02.2023, Autorizațiile de construire se vor emite doar după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumurilor propuse și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. În vederea realizării circulației carosabile la gabaritul propus este necesară trecerea din proprietatea privată în domeniul public a unei suprafețe totale de 285 mp, conform tabelului de mai jos:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ - MIGRAREA SUPRAFEȚELOR			
parcele	Suprafață inițială [mp]	Suprafață necesară lărgire drum [mp]	% din terenul inițial
I.E. 130394 - teren care a generat PUZ	1449	121	8,4%
I.E. 129549	800	164	20,5%
total necesar pentru modernizare drum de acces		285	

Asigurarea traseului pentru realizarea accesului carosabil este oportună în situația unei viitoare dezvoltări a zonei la nord de terenurile care au generat PUZ ulterior dezvoltării celor două terenuri propuse prin prezentul PUZ. Asigurarea circulațiilor carosabile este o condiție necesară în vederea posibilităților ulterioare de edificare ale zonei, ulterior introducerii în intravilan a acelor imobile.

4.10. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția propusă se aliniază la actuala tendință de urbanizare a zonei și generează noi spații locative. Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren și să ofere o calitate ridicată a locuirii prin asigurarea unui cadru de reglementare care să urmărească o densitate constructivă redusă și un procent de spațiu verde generos. Din punct de vedere al funcțiunii propuse, investiția este compatibilă cu zona din proximitate, ce este compusă din clădiri de locuințe individuale.

4.11. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare

Inițierea Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a zonei de locuire este oportună, întrucât:

- există necesitatea de a asigura noi zone destinate locuirii, serviciilor și a altor funcțiuni conexe locuirii ce dispun în areale în care să nu genereze conflicte de vecinătate;
- terenul este situat în imediata proximitate a sistemului existent de circulații, deci într-o zonă cu potențial de construire ce nu presupune costuri majore de asigurare a accesului pe lot;
- amplasarea terenului într-o zonă colinară, cu potențial peisagistic relevant, în sensul posibilităților de asigurare a unor perspective cu belvedere, într-o zonă cu caracter mai degrabă natural, cu densitate foarte redusă, aduce argumente vocației de amplasare unei locuințe individuale cu standard de confort ridicat;
- introducerea în intravilan este oportună, cu condiția integrării noului volum în elementul natural, predominant în zonă, fără a avea o ocupare la sol extensivă, generând o arhitectură de calitate, cu condiția posibilității de a realiza accesul carosabil și echiparea edilitară, în corelare cu normativele în vigoare;
- introducerea în intravilan a terenului, cât și edificarea acestuia prin realizarea unei locuințe individuale răspunde cererii de a genera spații locative premium care să beneficieze de o amplasare favorabilă în cadrul natural, generând, de asemenea, venituri directe UAT Municipiul Baia Mare (impozitarea terenului și a construcției);
- echiparea edilitară a imobilului trebuie să se realizeze respectând legislația în vigoare, cu soluții „NZEB”, fără a aduce costuri semnificative pe care să le suporte Municipiul Baia Mare.

4.12. Costuri aferente investiției

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorii privați, persoanele fizice Evelyn Cușner - Cotoz și Daiana Cușner, în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului care a generat PUZ. Costurile de extindere a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz, în funcție de situația la momentul solicitării Autorizației de Construire. Costurile de branșare la rețelele de utilități vor fi suportate de investitorii privați.

5. CONCLUZII

Propunerea de introducere în intravilan a terenurilor din zona de studiu și reglementare a lor este în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei, și valorifică o resursă de teren care în ultimii ani a fost înconjurată de dezvoltări similare. Realizarea investiției nu are un impact negativ asupra mediului sau a vecinătăților. Deși terenul se află în extravilanul Mun. Baia Mare, accesul facil la o circulație publică (str. Miron Costin) și localizarea într-o zonă aflată în plină dezvoltarea rezidențială, evidențiază oportunitatea realizării investiției.

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca

urb. Teodor Manea



LEGENDĂ

LIMITE

LIMITĂ INTRAVILAN CONFORM GEOPORTAL ETARRA ANCP

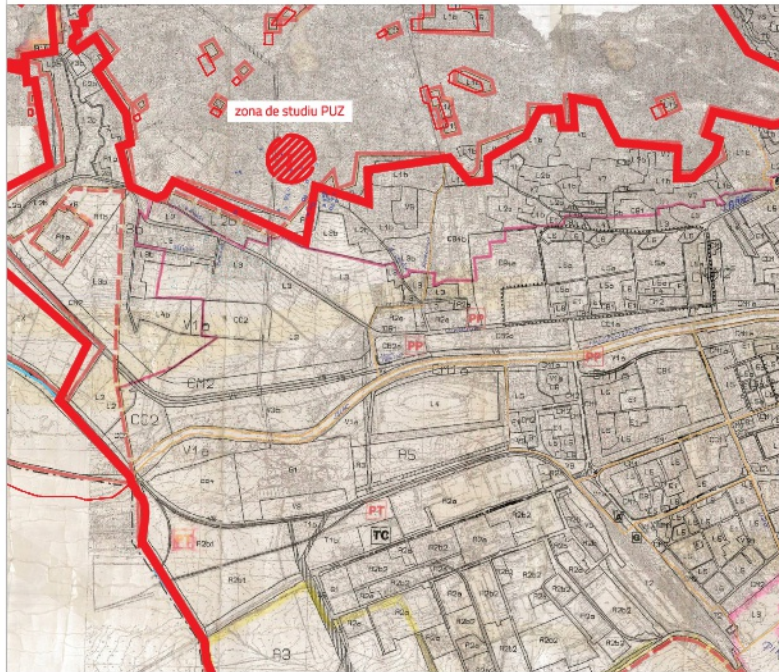
ZONĂ DE INTERVENȚIE

TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z. IDENTIFICAT PRIN NR. CADASTRAL 130394 ARE O SUPRAFAȚĂ DE 1449mp, CONFORM CĂRȚII FUNCIARE NR. 130394, ȘI ESTE LOCALIZAT ÎN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE.

IMOBILUL ESTE DELIMITAT LA NORD DE TEREN NEINTABULAT ȘI TERENUL CU NR. CADASTRAL 129549, LA EST DE TEREN NEINTABULAT ȘI TERENUL CU NR. TOPO 4634/14/3, LA SUD DE TERENUL CU NR. TOPO 4634/14/3, ȘI LA VEST DE DRUMUL DE ACCES CU NR TOPO 4634/14/1.



ÎNCADRARE ÎN PUG MUN. BAI A MARE - SCARA 1:20 000



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394 MUNICIPIUL BAI A MARE, JUD. MARAMUREȘ

ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL MUN. BAI A MARE - SCARA 1:20.000



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. peisag. Alexandra-Maria IARCA
urb. Teodor MANEA

WAD

BENEFICIAR

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

AMPLASAMENT
MUNICIPIUL BAI A MARE, EXTRAVILAN, STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394

TITLU PLANȘĂ
ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ȘI PUG

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	Pl. 0.1	1:20000

LEGENDĂ

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
	LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
	LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
	LIMITĂ INTRAVILAN CONFORM BAZA DE DATE ETERRA
	CONSTRUCȚII ACTIVE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
	LIMITĂ DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

-P.U.Z. "Introducere în intravilan Mun. Baia Mare cu destinația locuință individuală și anexe", Mun. Baia Mare, strada Miron Costin, aprobat prin HCL nr. 88/2020;

-P.U.Z. "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", Mun. Baia Mare, strada Miron Costin, aprobat prin HCL nr. 409/2020;

PROIECTANT URBANISM

WORLD AGORA DESIGN SRL

ŞEF PROIECTARE URBANISM

Urb. Mihaela PUŞNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM

urb. Mihaela PUŞNAVA

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca

urb. Teodor Manea

PROIECTANT

WAD

DENUMIRE PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ

AMPLASAMENT

MUNICIPIUL BAIA MARE, EXTRAVILAN, STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394

TITLU PLANŞĂ

DOCUMENTAŢII DE URBANISM APROBATE ÎN VICINĂTATE

FAZA	DATA	NR. PLANŞĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 0.2	1:2000

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITE CADASTRALĂ A IMOBILELOR CF. Geoportat A.N.C.P.I. Eterra
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ CONSTRUCȚII INTABULATE ÎN BAZA DE DATE Eterra/ cf. ridicare topografică
- LIMITĂ CONSTRUCȚII NEINTABULATE IDENTIFICATE ÎN IMAGINI SATELITARE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- DRUM DE PĂMÂNT

FUNCȚIUNI

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- TEREN ARABIL
- ȘANȚ
- TEREN ADIACENT CIRCULAȚIILOR CAROSABILE (VEGETAȚIE, ACOSTAMENT, TALUZURI ETC.)

RESTRICȚII CONSTRUCTIVE

- TRASEU LEA 110 KV ȘI CULDOAR DE PROTECȚIE INFRASTRUCTURĂ DE TRANSPORT ENERGETIC (37 M)

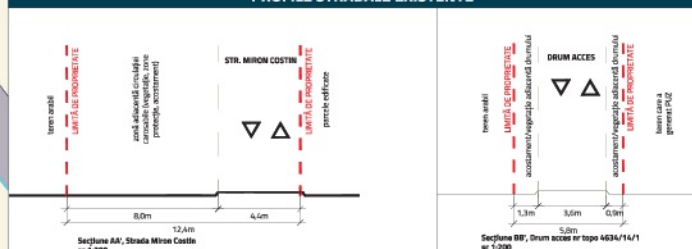
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – PARCELĂ CE A GENERAT PUZ

UTILIZAREA TERENURILOR	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT reglementat	POT max	CUT reglementat	CUT max	Rh Max
TEREN ARABIL - EXTRAVILAN (nr cad 130394)	1449	100%	-	-	-	-	-
TOTAL	1449	100%					

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ

parcels	categorii	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT existent	CUT existent	H existent	Rh existent
I.E. 130394 - teren care a generat PUZ	extravilan	1449	49,8%	0%	0	-	-
I.E. 129549	extravilan	800	27,5%	0%	0	-	-
Teren arabil f.n.	Extravilan	84	2,9%	0%	0	-	-
drum de acces - nr topografic 4634/14/1	extravilan	576	19,8%	0%	0	-	-
Total		2909	100,0%				

PROFILE STRADALE EXISTENTE



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

WAD

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca

urb. Teodor Manea

BENEFICIAR

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

AMPLASAMENT
MUNICIPIUL BAIA MARE, EXTRAVILAN, STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394

TITLU PLANȘĂ
SITUAȚIA EXISTENTĂ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL. 1	1:500

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ UTR-URI PROPUSE
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ - S = 2249 mp (N.C. 129549 și 130394)
- LIMITE CADASTRALĂ A IMOBILELOR CF. Geoportal A.N.C.P.I. Eterra
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ CONSTRUCȚII ÎNTABULATE ÎN BAZA DE DATE Eterra/ cf. ridicare topografică
- LIMITĂ CONSTRUCȚII IDENTIFICATE CF. GOOGLE EARTH
- LIMITĂ PARCELE PROPUSE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- DRUM DE PĂMÂNT
- DRUM DE ACCES CĂTRE TERENURILE DIN ZONA DE STUDIU (CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ COMUNĂ)

FUNCȚIUNI

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- TEREN ARABIL
- FĂNEAȚĂ
- ȘANȚ
- TEREN ADJACENT CIRCULAȚIILOR CAROSABILE (VEGETAȚIE, ACOSTAMENT, TALUZURI ETC.)

RESTRIȚII CONSTRUCTIVE

- TRASEU LEA 110 KV ȘI CULOAR DE PROTECȚIE INFRASTRUCTURĂ DE TRANSPORT ENERGETIC (37 M)

ELEMENTE CU ROL DE ILUSTRARE

- AMPRENTA CONSTRUCȚIEI PROPUSE
- TRASEU POSIBIL PENTRU CONTINUARE CIRCULAȚII CAROSABILE VIITOARE LA NORD DE ZONA DE STUDIU

REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.).

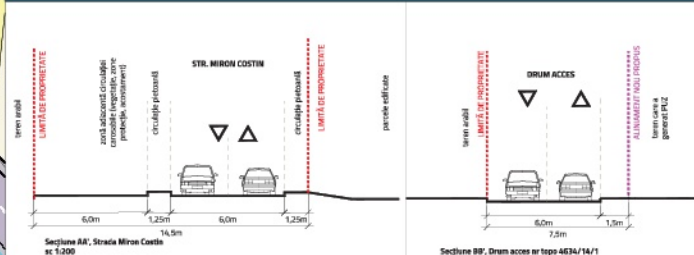
UTR LI - zona locuințelor individuale

POT maxim 35%
CUT maxim = 1,05 mc/mp teren;
H maxim = 10 m
RH maxim = D+P+1

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - ZONĂ DE STUDIU PUZ - ZONIFICARE							
utilizarea terenurilor	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT maxim	CUT maxim	RH maxim	H maxim	% minim spațiu verde
Zi - zonă locuințe individuale	Lot 1	1328	45,7%	35%	1,05	D+P+1	30%
	Lot 2	636	21,9%	35%	1,05	D+P+1	30%
drum de acces	867	29,8%	-	-	-	-	-
Teren arabil f.n.	78	2,7%	-	-	-	-	-
TOTAL	2909	100%					

MIGRAREA SUPRAFEȚELOR DE TEREN ȘI UTILIZAREA ÎN CADRUL IMOBILELOR DESTINATE EDIFICĂRII							
Imobil	Suprafață [mp]	utilizarea terenurilor	Defalcare	Propus			
				Suprafață [mp]	utilizarea terenurilor	Suprafață [mp]	Suprafață [%]
I.E. 130394 - teren care a generat PUZ	1449	Arabil	Lot 1 - locuință individuală	1328	Construcții (maxim)	465	35%
					Spațiu verde (minim)	398	30%
					Circulații și amenajări	465	35%
			Cedere pt realizare drum acces	121	Drum acces	121	100%
I.E. 129549	800	Făneată	Lot 2 - locuință individuală	636	Construcții (maxim)	223	35%
					Spațiu verde (minim)	191	30%
					Circulații și amenajări	223	35%
			Cedere pt realizare drum acces	164	Drum acces	164	100%

PROFILURI STRADALE PROPUSE



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

WAD

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca

urb. Teodor Manea

BENEFICIAR

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

AMPLASAMENT
MUNICIPIUL BAIA MARE, EXTRAVILAN, STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL
130394

TITLU PLANȘĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL. 2	1:500

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ UTR-URI PROPUSE
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
- LIMITE CADASTRALĂ A IMOBILELOR CF. Geoportal A.N.C.P.I. Eterra
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ CONȘTRUCȚII ÎNTABULATE ÎN BAZA DE DATE Eterra/ cf. ridicare topografică
- LIMITĂ CONȘTRUCȚII IDENTIFICATE CF. GOOGLE EARTH
- LIMITĂ PARCELE PROPUSE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- ȘANȚ DE APĂ

REȚELE EDILITARE

- REȚEA GAZE NATURALE EXISTENTĂ
- BRANȘAMENT PROPUȘ GAZE NATURALE
- REȚEA CANALIZARE EXISTENTĂ
- RACORD PROPUȘ CANALIZARE
- REȚEA APĂ EXISTENTĂ
- BRANȘAMENT PROPUȘ APĂ
- REȚEA TELECOMUNICAȚII AERIANĂ EXISTENTĂ
- REȚEA TELECOMUNICAȚII SUBTERANĂ EXISTENTĂ
- BRANȘAMENT SUBTERAN PROPUȘ TELECOMUNICAȚII
- LINEE ELECTRICE AERIANE DE JOASĂ TENSIUNE EXISTENTĂ, 0,4 KV
- LINEE ELECTRICE SUBTERANĂ DE JOASĂ TENSIUNE EXISTENTĂ, 0,4 KV
- BRANȘAMENT ELECTRIC PROPUȘ (CASNIC)
- TRASEU LINIE ELECTRICE DE ÎNALȚĂ TENSIUNE LEA 110 KV
- ȘI CULOAR DE PROTECȚIE INFRASTRUCTURĂ DE TRANSPORT ENERGETIC (37 M)

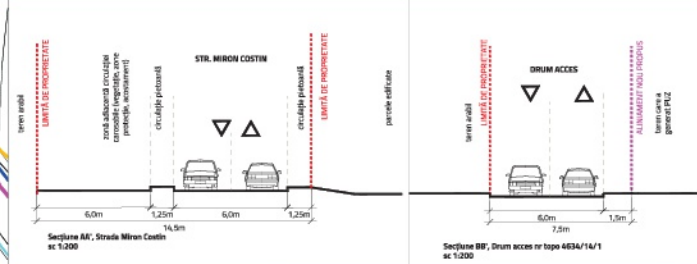
ELEMENTE CU ROL DE ILUSTRARE

- AMPRENTA CONȘTRUCȚIEI PROPUȘ

REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.).

- UTR Li - zona locuințelor individuale
- POT max=35%
- CUT max = 1,05 mc/mp teren;
- H max = 10 m
- RH max= D+P+1

PROFILE STRADALE PROPUSE



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

PROIECTARE ECHIPARE EDILITARĂ
ing. Emilia MOGOȘ

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca

urb. Teodor Manea



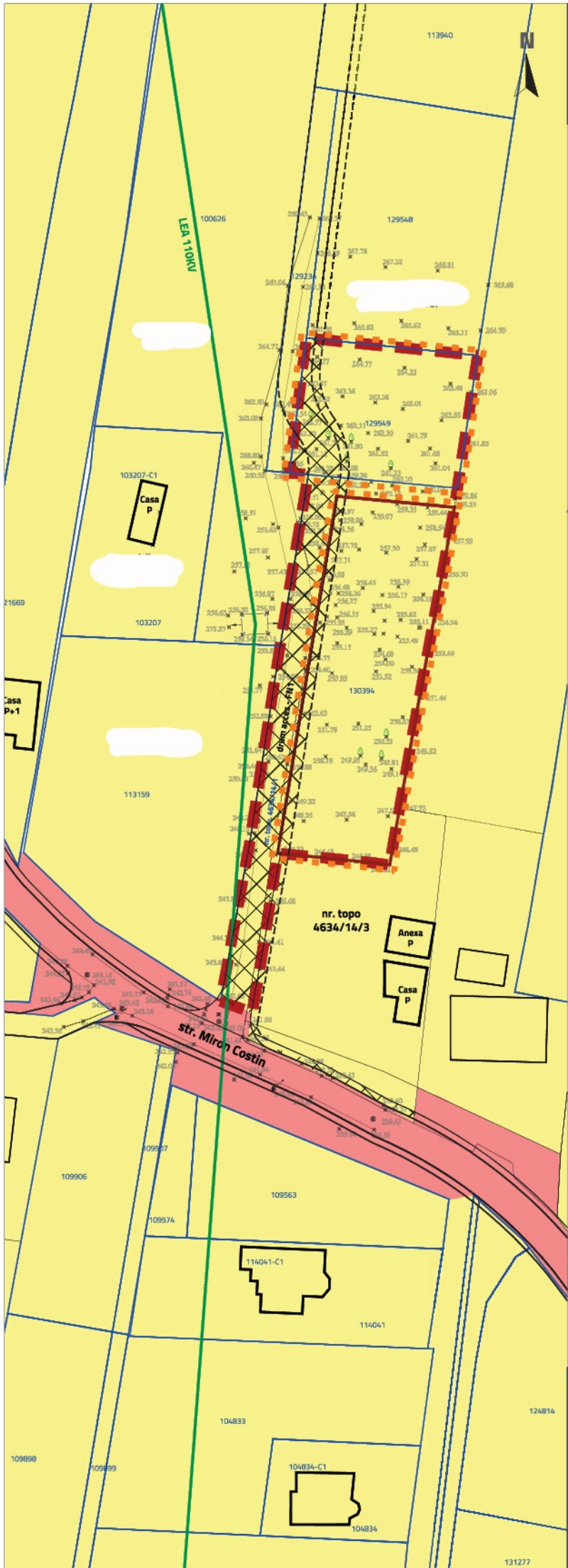
BENEFICIAR

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

AMPLASAMENT
MUNICIPIUL BAI A MARE, EXTRAVILAN, STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL
130394

TITLU PLANȘĂ
ECHIPARE EDILITARĂ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 3	1:500



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITE CADASTRALĂ A IMOBILELOR CF. Geoportal A.N.C.P.I. Eterra
 - LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS - S = 2249 mp (N.C. 129549 și 130394)
 - LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITĂ CONȘTRUCȚII ÎNTABULATE ÎN BAZA DE DATE Eterra/ cf. ridicare topografică
 - LIMITĂ CONȘTRUCȚII NEÎNTABULATE IDENTIFICATE ÎN IMAGINI SATELITARE
 - TRASEU POSIBIL EPNTRU CONTINUARE CIRCULAȚII CAROSABILE VIITOARE LA NORD DE ZONA DE STUDIU
- REGIMUL DE PROPRIETATE**
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI/SAU JURIDICE
 - DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI BAIA MARE
- RESTRIȚII CONSTRUCTIVE**
- TRASEU LEA 110 KV ȘI CULOAR DE PROTECȚIE INFRASTRUCTURĂ DE TRANSPORT ENERGETIC (37 M)
- CIRCULAȚIA TERENURILOR**
- TERENURI NECESAR A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC ÎN VEDEREA REALIZĂRII CIRCULAȚIILOR PUBLICE

CIRCULAȚIA TERENURILOR			
parcela	Suprafață inițială [mp]	Suprafață necesară lărgire drum [mp]	% din terenul inițial
I.E. 130394 - teren care a generat PUZ	1449	121	8,4%
I.E. 129549	800	164	20,5%
total necesar pentru modernizare drum de acces		285	

PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca

urb. Teodor Manea

WAD

BENEFICIAR

NUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

AMPLASAMENT
MUNICIPIUL BAIA MARE, EXTRAVILAN, STRADA MIRON COSTIN, NR.
CADASTRAL 130394

TITLU PLANȘĂ
REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 4	1:500

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL 130394
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ UTR-URI PROPUSE
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ - S = 2249 mp (N.C. 129549 și 130394)
- LIMITE CADASTRALĂ A IMOBILELOR CF. Geoportal A.N.C.P.I. Eterra
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ CONSTRUCȚII ÎNTABULATE ÎN BAZA DE DATE Eterra/ cf. ridicare topografică
- LIMITĂ CONSTRUCȚII IDENTIFICATE CF. GOOGLE EARTH
- LIMITĂ PARCELE PROPUSE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- DRUM DE PĂMÂNT

FUNCȚIUNI

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- TEREN ARABIL
- TEREN ADIACENT CIRCULAȚIILOR CAROSABILE (VEGETAȚIE, ACOSTAMENT, TALUZURI ETC.)
- ȘANȚ DE APĂ
- SPAȚII VERZI
- ALEE PIETONALĂ

RESTRIȚII CONSTRUCTIVE

- TRASEU LEA 110 KV ȘI CULOAR DE PROTECȚIE INFRASTRUCTURĂ DE TRANSPORT ENERGETIC (37 M)

ELEMENTE CU ROL ORIENTATIV

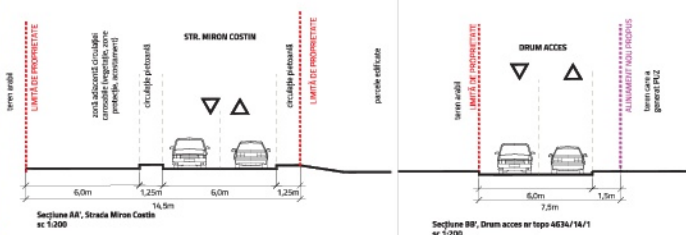
- AMPRENTA CONSTRUCȚIEI PROPUSE
- CIRCULAȚII DE ÎNCÎNTĂ
- ELEMENT DE ANTURAJ

REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.).

UTR U - zona locuințelor individuale

- POT max=35%
- CUT max=1,05 mp adc/mp teren
- RH max= D+P+1
- H max= 10 m
- RH max= D+P+1

PROFILUL STRADALE PROPUSE



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca

urb. Teodor Manea

WAD

BENEFICIAR

WORLD AGORA DESIGN SRL
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

AMPLASAMENT
MUNICIPIUL BAIA MARE, EXTRAVILAN, STRADA MIRON COSTIN, NR. CADASTRAL
130394

TITLU PLANȘĂ
ILUSTRARE DE MOBILARE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 5	1:500