



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT,

Nr. 29393 / 05.07.2022

Ca urmare a cererii adresate de **SC Roned Imobiliare SRL** cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, Bd. București nr 24/76, înregistrată cu nr. [redacted] și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. di [redacted] conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 11 din 05.07.2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal **"INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE, ÎMPREJMUIRI, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"**, cartier Valea Borcutului, strada Traian Bîlțiu Dăncuș FN., cu respectarea următoarelor condiții :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul studiat este situat în Municipiul Baia Mare, cartierul Valea Borcutului, în prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș FN., zona studiată fiind identificată prin CF 119042, 119054, 119040, 119050, 119056, 115919, 115936, 115937, 115930, 106722, 106728, 103023, 110813 număr topo 4903/3/2/2, 4901/1; 4901/3; 4901/4; 4888/2/2, 4903/14/2/3/2/1, 4903/16/3; 4903/3/2/3, 4901/2; 4903/3/1/2/2/2/1, 4888/1/1, 4903/14/2/3/1/2; 4903/3/1/2/2/2/3, 4888/1/3, 4903/14/2/3/1/4; 4903/3/1/2/2/2/2, 4888/1/2, 4903/14/2/3/1/3; 4903/3/1/2/2/2/4, 4888/1/4, 4903/14/2/3/1/5; 106722; 106728; 9804; 110813, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. **31.780,95mp.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

- În baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramureș în dosarul cu numărul 1390/100/2017. a fost emisă adeverința nr. 19503 /2019 de către Serviciul Amenajarea Teritoriului și Urbanism - Compartiment cadastru și GIS prin care se adevereste că parcela cuprinsă în zona de studiu a P.U.Z. -ului aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 pentru obiectivul P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL VICTORIA HILL REZIDENCES strada Plevnei - beneficiar SC

RONED IMOBILIARE S.R.L. - proiect nr. 31D 2008 întocmit de SC ARCHSYSTEM SRL, este cuprinsă în INTRAVILANUL Municipiului Baia Mare. .

- Având în vedere faptul că PUZ-ul aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 si-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a acestuia a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare în baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures în dosarul cu numărul 1390/100/2017 , se impune elaborarea unui P.U.Z. și atribuirea unei U.T.R. pentru această zonă, corelat cu UTR -urile stabilite prin P.U.Z.-urile aprobate pentru această zonă. - Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare și atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L

Categoria de folosinta conform CF: fâneață, livada, altele

b) Funcțiuni propuse:

UTR-ZL2-Zona de locuințe familiale

-S_DS-Subzona de dotari-servicii

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Pentru extravilan-nereglementat:

- POT = 0%
- CUT = 0

b) Indicatori urbanistici propuși-

UTR ZL2- Zona de locuințe familiale:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim= 0,9 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = $S + P + 1E + M(R) / D + P + 1E$, H maxim = 12 m la cornișă
- G.O.= 60 %
- Sp.V.= 40 %

UTR S_DS-subzona de dotari-servicii:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim= 0,9 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = $S + P + 1E + M(R) / D + P + 1E$, H maxim = 12 m la cornișă
- G.O.= 80 %
- Sp.V.= 20 %

Aliniament propus: Construcțiile se vor alinia fata de limita de proprietate dinspre drumul de acces la minimum 3m

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Retragerea față de limita posterioara va fi de minim 5m.

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi de minim 3m cu excepția construcțiilor cuplate (pe calcan) pe una din limitele laterale

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

Asigurarea acceselor, parcajelor

- 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 si anexa nr.4 Accese carosabile.
- 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 juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea 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 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare cu modificările și completările ulterioare.
- Parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservesc imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.

Dotările de interes public necesare, utilități

- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea /concesionarea terenurilor proprietatea Statului Român 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.

5. Capacitățile de transport admise

- Dată fiind configurația parcelelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

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

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean
- Acord Anif
- Aviz direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul Agricol
- Aviz Direcția de Cultură a județului Maramureș
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș; 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.
- Studiu de însorire
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz Orange SA

- Certificat de nomenclatură stradală,
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței terenului afectat de traseul drumului popos la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.
- "Ghidul privind elaborarea și regulamentele locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.

- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România.

Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.

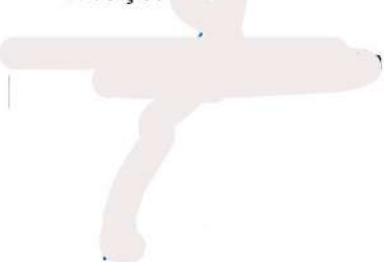
Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 482 din 09.05.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 600 lei, conform chitanța seria 0223122 din 28.06.2022

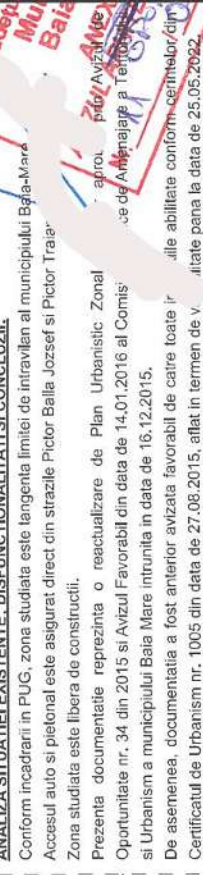
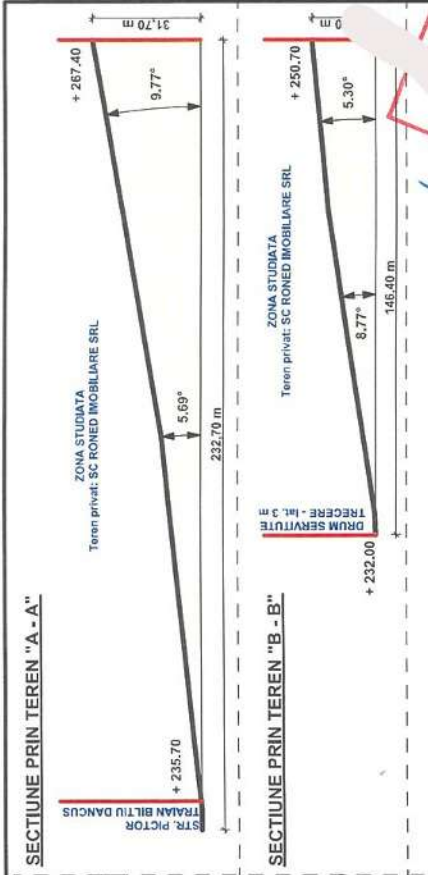
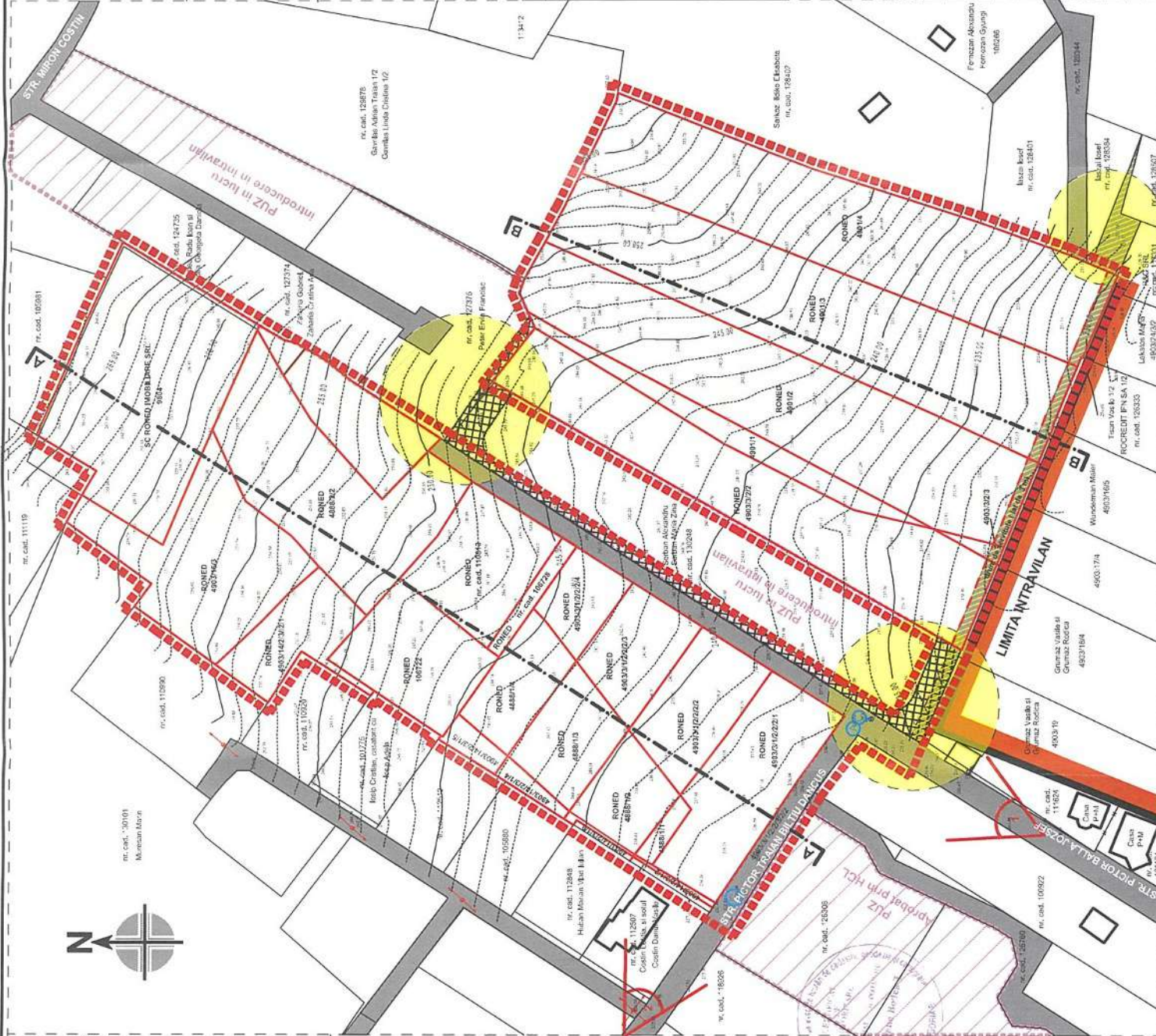
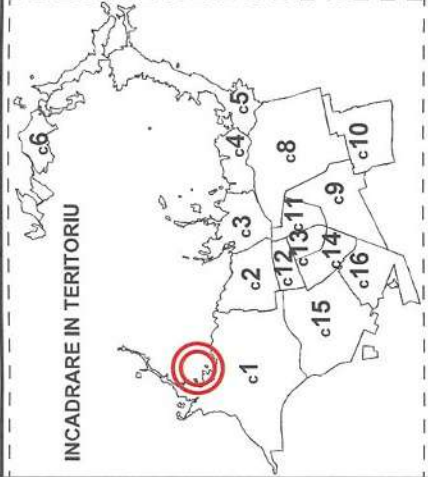
Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Șef



Șef Serviciu Dezvoltare Urbană





ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI SI CONCLUZII.

Conform incadrării în PUG, zona studiată este langenta limită de intravilan al municipiului Baia Mare.

Accesul auto și pietonal este asigurat direct din străzile Pictor Baia Jozsef și Pictor Traian Biliu.

Prezenta documentație reprezintă o reactualizare de Plan Urbanistic Zonal.

Oportunitate nr. 34 din 2015 și Avizul Favorabil din data de 14.01.2016 al Comisiei Urbanism a municipiului Baia Mare intrunită în data de 16.12.2015.

De asemenea, documentația a fost anterior avizată favorabil de către botele de proiectare, documentația nr. 1005 din data de 27.06.2015, afiat în termen de valabilitate până la data de 25.05.2022.

ANALIZA S.W.O.T.

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITATI	AMENINTARI
- Zona cu acces direct la doua strazi (str. Pictor Traian Biliu si str. Pictor Baia Jozsef)	- Circulatia auto si pietonala neadekvata la intersecțiile marcate si semnalizate de circulatie, reluare si intersecții neamenajate, etc.	- Modernizarea calilor de acces la zona studiată, asigurarea unui trafic fluid prin realizarea legăturii între străzile principale si secundare, reamenajate, etc.	- Insabilitate legislativa si monitoriara, crize economice
- Topografia terenului asigura perspective favorabile asupra municipiului Baia Mare.	- Infrastructura de utilitati edilitare incompleta, lipsa iluminat public stradal.	- Contribuirea la dezvoltarea durabila a localitatii prin asigurarea de noi locuine si locuri de munca.	- Dezinteresul vecinilor pentru dezvoltarea zonei in privinta infrastructurii edilitare si rutiere.
- Suprafata generoasa de teren, pentru constructii noi de locuinte.	- Zona cu servitute de trecere neamenajate rezultand conflicte de circulatie rutiera.	- Realizarea unui parteneriat public-privat pentru urbanizarea zonei si dezvoltarea infrastructurii publice.	- Dezacordul administratiei locale privind actiunea de introducerea in intravilan si urbanizarea a zonei studiate.
- Zona studiată poate sa asigure dotari de interes public necesare pentru comunitate (instituti si servicii, spatii verzi cu acces public si locuri de joaca pentru copii).	- Dezinteresul vecinilor din zona pentru formarea unui asociatii in vederea urbanizării si modernizării infrastructurii.	- Asigurarea unui mediu natural aerisit, sustenabil pentru locuire.	- Resurse financiare private insuficiente pentru executia lucrarilor de amenajare si modernizare a obiectivului.

BILANT EXISTENT:

SPECIFICARE	EXISTENT
Suprafata totala a zonei studiate	Suprafata: mp %
Suprafata terenuri publice si private	1.270.00 mp 4.00 %
Suprafata terenuri libere, private	30.510.95 mp 96.00 %
TOTAL	31.780.95 mp 100.00 %

LEGENDA:

	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONEI STUDIASTE
	PARCELE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE PROPRIETATE PRIVATARONED IMOBILIARE SRL
	LIMITA PARCELE EXISTENTE
	SERVITUTE DE TRECERE NEAMENAJATE
	ZONA DE CONFLICT / ACCES NEREGLEMENTAT
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	CIRCULATII EXISTENTE
	CAMIN CANALIZARE
	CAMIN APA
	HIDRANT
	STALPI ELECTRICI

PROIECTANT: SAA SELART PROJECT

Adresa: jud. Maramures, mun. Baia Mare, str. Culturii, nr. 6, ap. 22

Telefon: +40 755 608 425

CUI: 36632430

BENEFICIAR: S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.

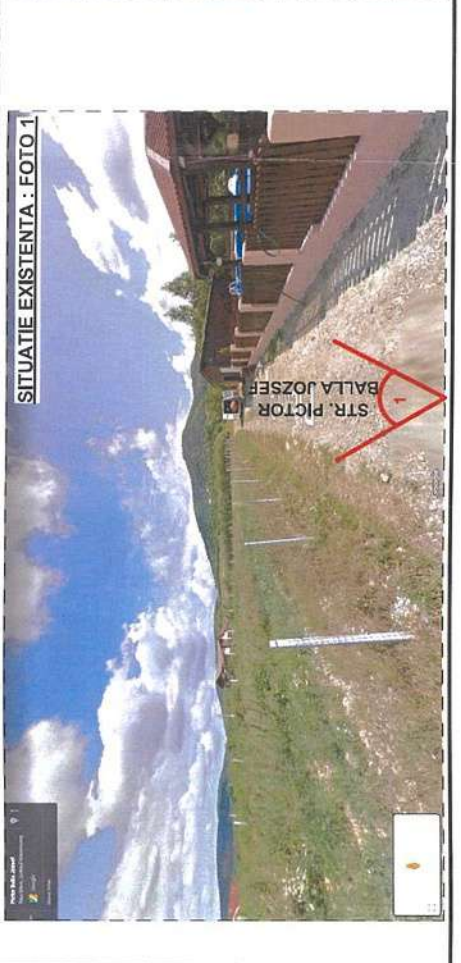
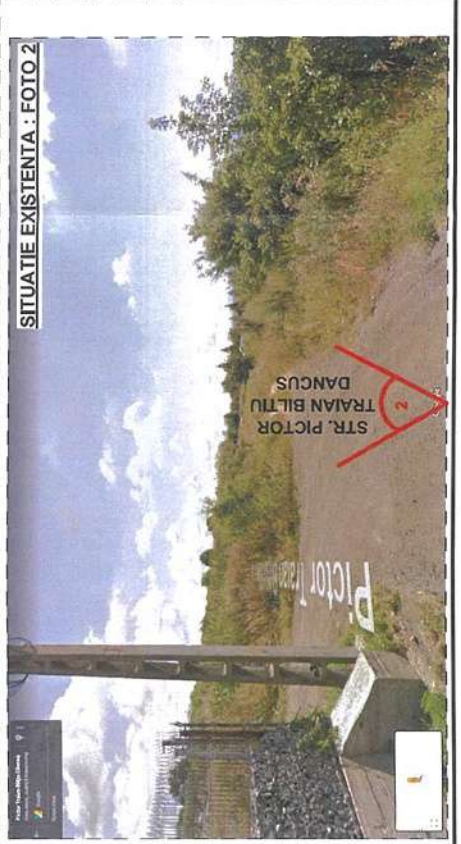
Adresa: jud. Maramures, mun. Baia Mare, str. Culturii, nr. 6, ap. 22

CUI: 36632430

PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI/SERVICII AFERENTE

PLAN DE SITUATIE EXISTENT PE SUPORT TOPOGRAFIC

PLANSA NR. 02



Oficiul de Urbanism si Publicitate Imobiliara Maramures

5.4.2022 / 20.10.2021

Receptionat

RADU PASCA

(semnatura)

Prezentul document revizuit este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 792 / data 09.11.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 482 din 09.05.2022

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

Ca urmare a cererii adresate de S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod postal RUIEVARDUL BUCUREȘTI nr. 24 bl. sc. et. ap. telefon/fax strat la nr. 19320 din 15.04.2022,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE
cod poștal - STRADA TRAIAN BILȚIU DÂNCUȘ nr. - bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara Baia Mare numar 119042, 119054, 119040, 119050, 119056, 115919, 115936, 115937, 115930, 106722, 106728, 103023, 110813 numar topo 4903/3/2/2, 4901/1; 4901/3; 4901/4; 4888/2/2, 4903/14/2/3/2/1, 4903/16/3; 4903/3/2/3, 4901/2; 4903/3/1/2/2/2/1, 4888/1/1, 4903/14/2/3/1/2; 4903/3/1/2/2/2/3, 4888/1/3, 4903/14/2/3/1/4; 4903/3/1/2/2/2/2, 4888/1/2, 4903/14/2/3/1/3; 4903/3/1/2/2/2/4, 4888/1/4, 4903/14/2/3/1/5; 106722; 106728; 9804; 110813. sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

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 S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.
- În baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures în dosarul cu numărul 1390/100/2017. a fost emisă adeverinta nr. 19503 /2019 de catre Serviciul Amenajarea Teritoriului și Urbanism - Compartiment cadastru și GIS prin care se adevereste că parcela cuprinsă în zona de studiu a PUZ -ului aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 pentru obiectivul PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL VICTORIA HILL REZIDENCES strada Plevnei - beneficiar SC RONED IMOBILIARE S.R.L. - proiect nr. 3 ID 2008 întocmit de SC ARCHSYSTEM SRL, este cuprinsă în INTRAVILANUL Municipiului Baia Mare. .
- Având în vedere faptul că PUZ-ul aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 si-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a acestuia a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare în baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures în dosarul cu numărul 1390/100/2017, se impune elaborarea unui P.U.Z. și atribuirea unei U.T.R. pentru această zonă, corelat cu UTR -urile stabilite prin P.U.Z.-urile aprobate pentru aceasta zonă.
- 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 autentificat al proprietarilor identificați.

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ : conform CF: fâneță, altele, livadă

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 exploatațiilor 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 exploatațiilor 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 exploatațiilor 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 exploatațiilor 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 exploatațiilor agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, 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".

3. REGIMUL TEHNIC:

P.U.Z. -ul aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 pentru obiectivul PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL VICTORIA HILL REZIDENCES strada Plevnei - beneficiar SC RONED IMOBILIARE S.R.L. - proiect nr. 31D 2008 întocmit de SC ARCHSYSTEM SRL și-a pierdut valabilitatea.

S-a emis C.U. nr. 1005 din 27.08.2015 pentru ELABORARE P.U.Z., prelungit până la data de 25.05.2022, în baza sentinței SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures, în baza căreia au fost obținute avizele solicitate.

Potrivit ORDINULUI nr. 25 din 22 iunie 2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea, Art. 25, prevede următoarele : (1)Termenul de valabilitate a avizului de amplasament reprezintă intervalul de timp de la data emiterii avizului până la data la care expiră certificatul de urbanism în baza căruia a fost emis.(2)Operatorul de rețea prelungește termenul de valabilitate a avizului de amplasament gratuit, la cererea adresată de titular cu cel puțin 15 zile calendaristice înaintea expirării acestuia, dacă anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism în baza căruia a fost emis și restul condițiilor nu s-au modificat față de momentul emiterii avizului. Art. 26 Avizul de amplasament favorabil își încetează valabilitatea în următoarele situații: a)expiră termenul de valabilitate; b)se modifică datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafață ocupată, înălțime etc.) care au stat la baza emiterii avizului.

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

- Se va întocmi plan de situație pe suport topografic, actualizat conform situației reale din teren, cotate corespunzător, cu evidentierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a construcțiilor existente, a drumurilor de acces prevăzute prin P.U.Z.

- La amplasarea viitoarelor construcții se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se zonele de siguranță și protecție și distanțele minime impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități din vecinătate.

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 autorizării privind securitatea la incendiu.
 - REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019, 59/2022 :
- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare" modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019, 59/2022 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:
- Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Art. 10. Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- Art. 11. Parcare/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.
- Art.12.Se aprobă următoarele cerințe de parcare/garare
- pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE :

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

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

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

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

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

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

Art. 14. Accesul la spațiile destinate parcurii/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 stânjenească circulația auto.

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

Art. 15. alin. 1. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe de 5000Euro/loc parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate vor constitui un fond în vederea realizării de parcaje publice pe teritoriul municipiului Baia Mare.

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

• **DEFINIȚIA LOCUINȚELOR COLECTIVE MICI.** Prin HCL nr. 104/2019, modificată și completată cu HCL 523/2019 și 59/2022 s-a definit noțiunea de locuințe colective mici și s-a aprobat Regulamentul privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare, prevăzute în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

LOCUINȚE COLECTIVE MICI. În înțelesul prezentului regulament, locuințele colective mici au fost definite ca și locuințe cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire cu unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Realizarea locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spații verzi, locuri de parcare/garare.

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

a) parcela minimă pentru locuințe colective mici este 700 mp

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

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

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

CIRCULATII 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 fluenta circulației.

Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor

care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective

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

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

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

• 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 Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.

- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

- 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 IN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

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. BAIA 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

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

☒ canalizare - VITAL

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

☒ alimentare cu energie electrică - SDE
ELECTRICA

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Plan Urbanistic 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 evidențierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a drumurilor de acces; Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

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

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

Aviz 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

Studiu de însorire (din care să reiasă dacă construcția propusă afectează imobilele învecinate, se va preciza dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, din 4 februarie 2014, capitolul I - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit) - dacă este cazul;

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

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

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

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

Dr.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF

Drd.Urb.Arch.

L.S.

Achitat taxa de 326,81 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 078962203210 din 2022-04-15 14:57:44 valoare 326,81

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

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

Întocmit,

L.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 09.05.2025

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

SECRETAR GENERAL,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF

Drd.Urb.Arch.

L.S.

Data de valabilitate

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. 026162

Transmis solicitantului la data de

Întocmit,

.....

VOLUMUL II**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**1. DISPOZITII GENERALE****1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare a infrastructurii de drumuri si echipamente edilitare, de amenajare a spatiilor verzi si a constructiilor din cadrul zonei studiate.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

1.2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ghid privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;

- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

1.3. Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbansim se aplica pe teritoriul marcat conform planselor desenate si anexate la documentatie.
- R.L.U. prezinta principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificarilor functionale aferente, a conditiilor de amplasare pentru constructiile de tip rezidential, si a zonelor de dotari/servicii aferente.
- Prevederile prezentei documentatii stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la intreaga zona studiata, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementari privind regimul juridic, economic si tehnic.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Executarea constructiilor va avea in vedere un impact cat mai redus asupra mediului, pastrand echilibrul ecologic si respectand cerintele de protectie a mediu.
- In cazul in care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice, constructorul este obligat sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte emitentul autorizatiei. Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin modul de amplasare si aspectul exterior.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se supune prevederilor legii 50/1991 actualizata, precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 actualizata privind calitatea in constructii.
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Mobilierul urban, firmele luminoase, etc, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Toate constructiile vor respecta conditiile de amplasare conform prezentului Regulament si a plansei de Reglementari Urbanistice.

Retrageri minime obligatorii:

- Fata de aliniament = min. 3 metri
- Fata de limita laterala = min.3 metri, cu exceptia constructiile cuplate (pe calcan) pe una din limitele laterale
- Fata de limita posterioara = min.5 metri

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

- Fiecare parcela sa fie accesibila dintr-un drum public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P118/1998**
- Executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.
- Racordarea circulatiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii.
- Accesul pe parcela se va realiza prin intermediul unui acces carosabil si un acces pietonal, direct din spatiul public.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare cu privire la modul de executie a echipamentelor edilitare.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:
 - a) sa aiba front la strada;
 - b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m ;
 - c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
 - d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp;
- Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidientia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor
- Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate, specifice zonei.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, de spatii verzi si imprejmuiri.

PARCAJE

- Necesarul de parcaje: Locuinte individuale (unifamiliale) sau familiale cu 2 unitati locative, minimum un loc de parcare / unitate locativa.
- Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

SPATII VERZI

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii.

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime.
- Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - Unitati si subunitati functionale

UTR = ZL2 - ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE

Utilizari admise: locuinte individuale (unifamiliale) si locuinte familiale cu maxim 2 unitati locative.

SUBZONA DE DOTARI-SERVICII = S_DS

Utilizari admise: institutii si servicii de interes public, invatamant, asistenta sociala, activitati comerciale, profesionale si economice.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTR : ZL 2 ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale sau familiale cu maxim 2 unitati locative, parcelar omogen si regulat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. Regim de construire izolat sau cuplat.

Subzone:

S_DS - Subzona de dotari - servicii

A. CONDITIONARI PRIMARE

Pentru autorizarea si executarea lucrarilor privind circulatii auto si pietonale se vor elabora proiecte de specialitate si se vor respecta profilele impuse prin prezentul PUZ.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- **Locuinte unifamiliale / individuale** si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.
- **Locuinte familiale** cu maximum doua unitati locative

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **Instalatii exterioare** (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- **Servicii cu acces public** (servicii de proximitate)
 - (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - (b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp
 - (c) sa implice maximum 5 persoane
 - (d) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
 - (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - (f) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii

asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate

- (g) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile
- **Servicii profesionale sau manufacturiere**, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:
 - (a) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp
 - (b) sa implice maximum 5 persoane
 - (c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
 - (d) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - (e) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate
- **Funcțiuni de turism**, cu urmatoarele conditii:
 - (a) sa nu includa alimentatie publica;
 - (b) sa se obtina acordul vecinilor
- **Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private**, cu urmatoarele conditii:
 - (a) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip
 - (b) pe parcela sa nu existe alte functiuni

3. UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3 . CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica zonei si in conditiile prezentului Regulament.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente este posibila doar cu respectarea conditiilor de amplasare si configurare reglementate in cadrul prezentei sectiuni.

Cladirile sau partile de cladiri existente ce nu se incadreaza in prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute in parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada
- (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp
- (e) sa aiba forma regulata

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor retrage cu cel putin 3 metri de la frontul parcelei.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Se admite construirea pe una dintre limitele laterale cu conditia ca viitoarea constructie vecina sa se alipeasca la calcan, si ambele constructii sa respecte retragerea in mod obligatoriu de la latura opusa cu o distanta minima de 3 m, dar nu mai putin de H/2.
- (b) in cazul constructiilor izolate, cladirile se vor retrage de la limitele laterale in mod obligatoriu cu o distanta de minim 3 metri, dar nu mai putin de H/2.

Pentru toate situatiile:

- (a) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 5 metri.
- (b) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca inaltimea max. admisa a imprejuririi, conform prezentului regulament.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces la drum.
- Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

Locuinte unifamiliale sau familiale, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare / unitate.

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai putin de doua

Prin exceptie, in situatiile in care, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numarul de parcaje necesar, se poate accepta parcare in afara incintei, in zone special amenajate in acest sens, pe domeniul public sau privat, respectand prevederile legale.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol+ parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + etaj). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,50 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la streasina, nu va depasi 9 m.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama sau la atic nu va depasi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura cladirilor noi va fi echilibrata, de factura moderna si va exprima caracterul programului de locuire.
- Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperisurile vor fi de tip sarpanta sau terasa. Vor avea forme simple si vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor stridente, la toate elementele constructiei.
- Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

- Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere.

13. SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniment se va amenaja partial o gradina de fatada.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. IMPREJMUIRE

Spre spatiul public alinimentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile pot fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECTIUNEA 4 . POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinte, alte utilizari admise: POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinte, alte utilizari admise: CUT maxim = 0,9

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Se remarca prin functiunea de interes public. Cladiri cu acces public limitat.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- Institutii si servicii de interes public
- Activitati economice de tip tertiar:
 - (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
 - (b) financiar-bancare;
 - (c) comerciale de maximum 300 mp utili, alimentatie publica;
 - (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
 - (e) cazare turistica; spa;
 - (f) invatamant si cercetare stiintifica;
 - (g) culturale;
 - (h) functiuni de sanatate si asistenta sociala
 - (i) functiuni de cult

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Locuinte de serviciu permanente sau temporare
- Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa fie compatibile cu prezentul regulament.
- Garaje / parcaje pentru personal sau vizitatori amplasate subteran sau suprateran, cu urmatoarele conditii:
 - sa nu ocupe frontul spre spatiul public
 - accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

3. UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Depozitare de materiale feroase, inflamabile, toxice, etc

SECTIUNEA 3 . CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- Se admite comasarea sau dezmembrarea parcelelor pentru realizarea dotarilor de interes public.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragera fata de aliniament de minimum 3 metri.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale in situatiile in care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta de minimum 3 metri.
- Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu minimum 5 metri.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi minimum 3 metri.

8. CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje : minimum 1 loc de parcare auto la 5 utilizatori, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare auto/ unitate individuală și număr echivalent de parcuri pentru biciclete.
- Stationarea autovehiculelor se poate realiza atât la nivelul solului cât și în garaje subterane.
- Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol+ parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + etaj). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,50 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la streșină, nu va depăși 9 m.

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama sau la atic nu va depăși 12 m.
- Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.
- La ultimul nivel se admit terase circulabile cu acces public limitat.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în incintă (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRE

- Împrejmuirile spre spațiul public nu sunt obligatorii.
- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, dublate de garduri vii sau opace.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

- Tratatamentul arhitectural al imprejuruirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECTIUNEA 4 . POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9

DATA:

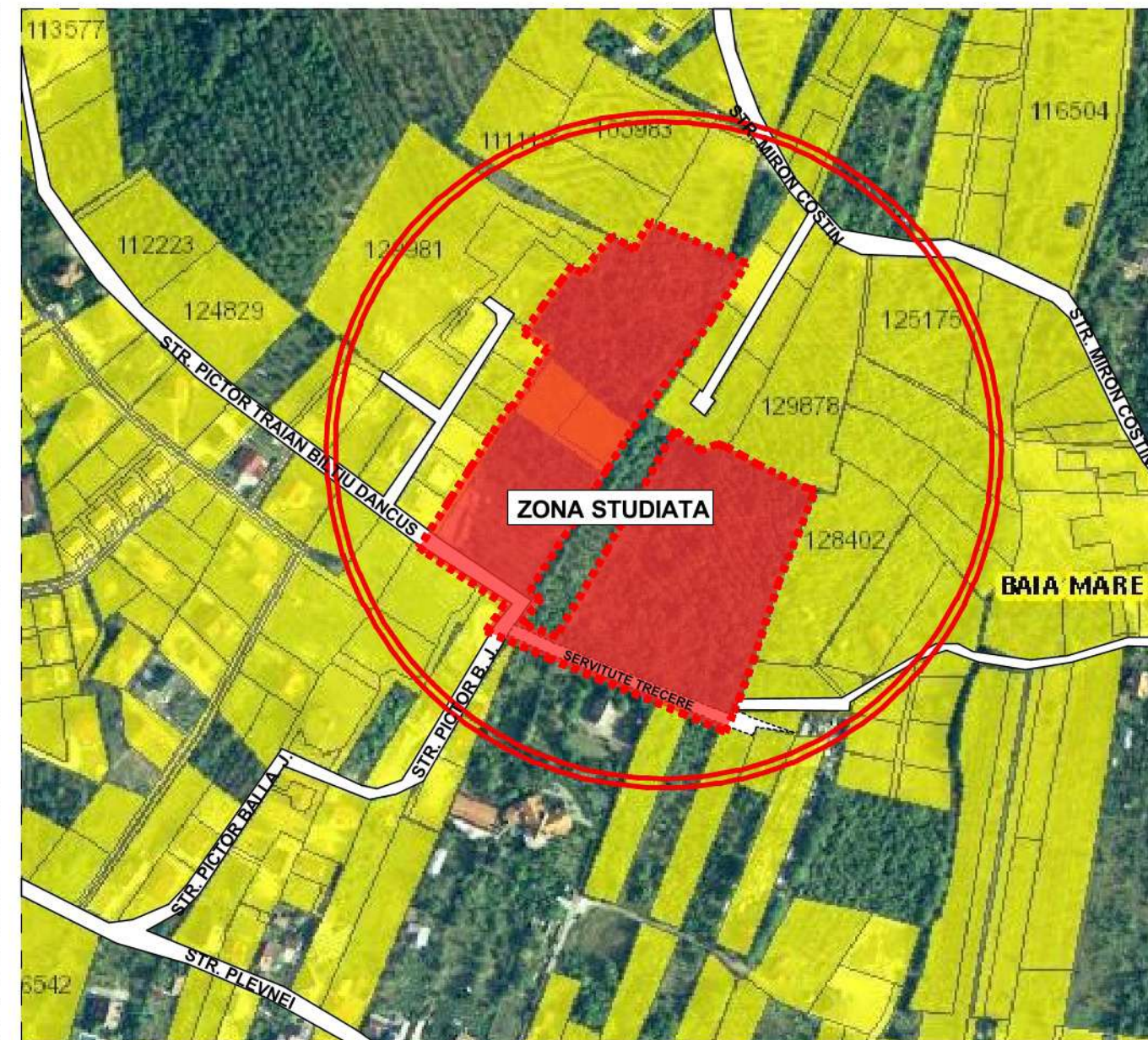
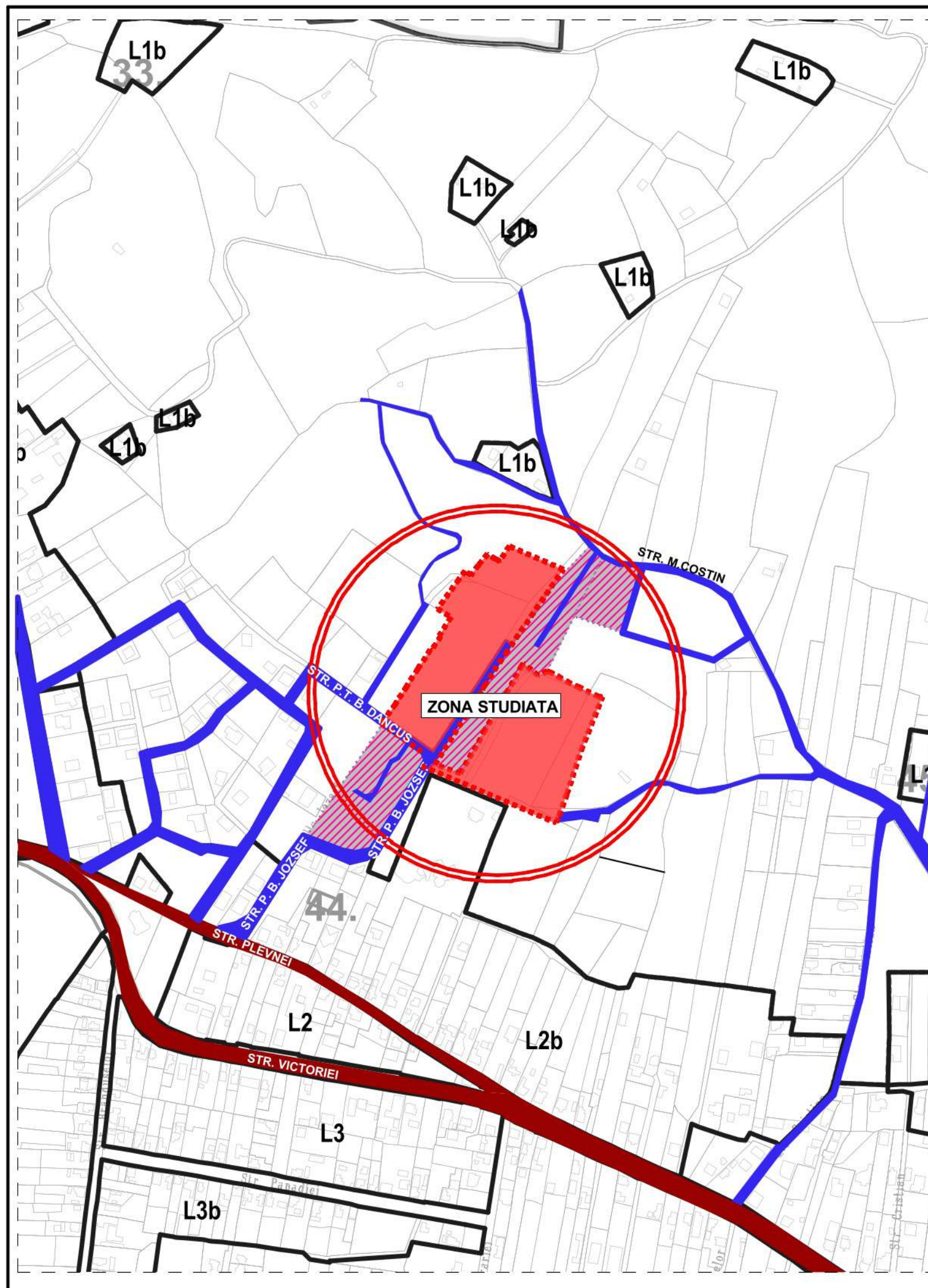
MARTIE 2022

INTOCMIT:

S.C. SAA SELART PROIECT SRL

ARH. ANCA A. SELARIU





LEGENDA:

- ZONA STUDIATA
- PUZ-URI DIN VECINATATE
- CIRCULATII - ARTERA MAJORA
- CIRCULATII - STRAZI SECUNDARE

Conform incadrării în PUG, zona studiată este tangenta limitei de intravilan al municipiului Baia-Mare.

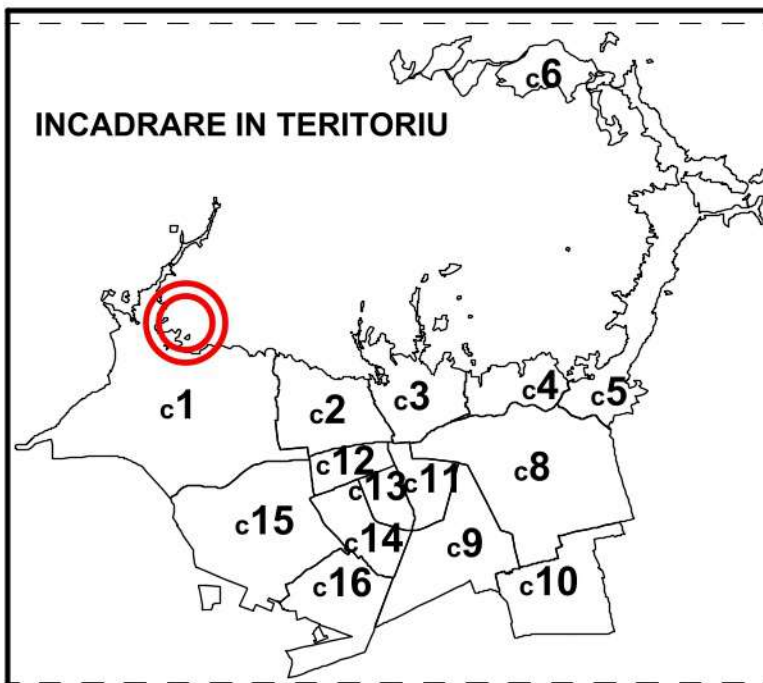
Parcelele studiate sunt în proprietatea privată a beneficiarului SC RONE D IMOBILIARE SRL.

Accesul auto și pietonal este asigurat direct din s și Pictor Traian Biltiu Dancus.

Zona studiată este liberă de construcții.

ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIBUITA FARA A AVEA IN PREALABIL ACORDUL II

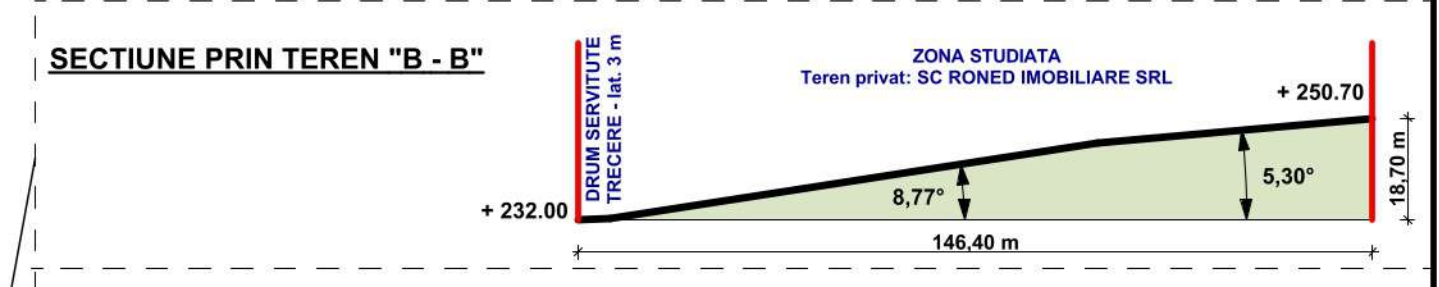
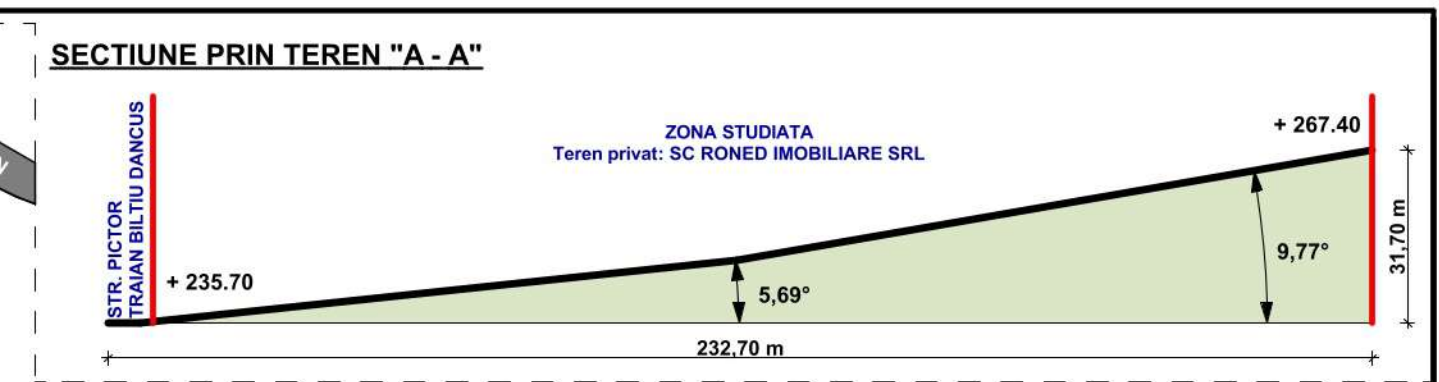
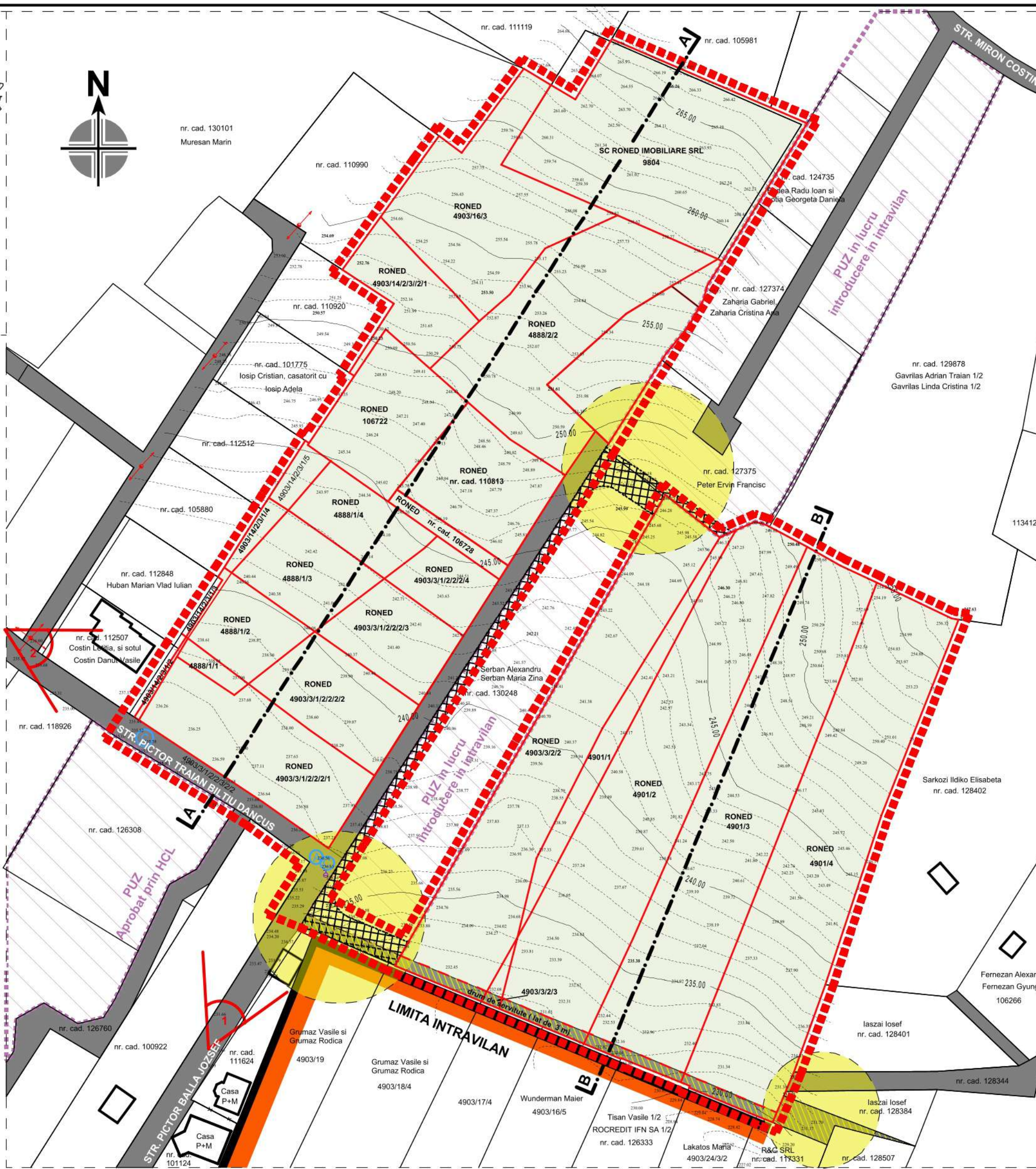
VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT / EXPER	CERINTA:
PROIECTANT:			BENEFICIAR:	PROIECT NR
 SAA SELART PROIECT Telefon : +40 755 800 425 CUI: 36682430 Adresa: jud. Maramures, mun.Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22			S.C. RONE D IMOBILIARE S.R.L.	70/2021
			ADRESA OBIECTIV:	FAZA :
			ZONA VALEA BORCUTULUI MUN. BAIA MARE, JUD. MARAMURES	P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	AR'			ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE
PROIECTAT si DESENAT	AR		DATA: 02.2022	TITLU PLANSA:
			INCADRARE IN ZONA	PLANSA NR.: 01



INCADRARE IN TERITORIU

Sistem Stereo 70
contur zona studiata PUZ

1	686319.408	389152.701	29	686177.510	389214.420
2	686300.888	389195.507	30	686163.180	389244.320
3	686293.896	389212.314	31	686162.903	389246.303
4	686291.220	389210.547	32	686143.953	389238.301
5	686274.292	389195.623	33	686130.260	389232.731
6	686269.444	389190.671	34	686098.602	389221.211
7	686258.735	389178.394	35	686091.314	389218.699
8	686252.852	389168.823	36	686061.833	389208.565
9	686245.347	389156.615	37	686039.182	389200.728
10	686226.261	389135.333	38	686027.366	389195.862
11	686211.800	389150.270	39	686037.310	389172.464
12	686200.055	389142.937	40	686048.693	389145.085
13	686211.520	389125.200	41	686058.029	389122.343
14	686221.580	389113.870	42	686070.481	389092.515
15	686198.050	389094.770	43	686080.856	389068.509
16	686175.688	389127.722	44	686083.603	389062.326
17	686173.448	389126.323	45	686097.622	389071.178
18	686157.487	389116.357	46	686115.921	389046.781
19	686137.728	389104.020	47	686133.929	389020.213
20	686100.000	389080.462	48	686156.020	389034.650
21	686083.484	389070.251	49	686211.094	389070.093
22	686072.431	389095.554	50	686229.450	389081.910
23	686197.178	389166.332	51	686248.130	389093.930
24	686185.111	389181.747	53	686285.610	389100.650
25	686189.305	389191.357	54	686282.780	389104.290
26	686188.252	389194.815	55	686302.230	389117.990
27	686188.050	389195.270	56	686313.880	389124.928
28	686182.500	389205.363	57	686303.170	389142.910



ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI SI CONCLUZII.

Conform incadrarii in PUG, zona studiata este tangenta limitei de intravilan al municipiului Baia-Mare. Accesul auto si pietonal este asigurat direct din strazile Pictor Balla Jozsef si Pictor Traian Biltiu Dancus. Zona studiata este libera de constructii. Prezenta documentatie reprezinta o reactualizare de Plan Urbanistic Zonal, anterior aprobat prin Avizul de Oportunitate nr. 34 din 2015 si Avizul Favorabil din data de 14.01.2016 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Baia Mare intrunita in data de 16.12.2015. De asemenea, documentatia a fost anterior avizata favorabil de catre toate institutiile abilitate conform cerintelor din Certificatul de Urbanism nr. 1005 din data de 27.08.2015, aflat in termen de valabilitate pana la data de 25.05.2022.

ANALIZA S.W.O.T.

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITATI	AMENINTARI
- Zona cu acces direct la doua strazi (str. Pictor Traian Biltiu Dancus si str. Pictor Balla Jozsef) - Topografia terenului asigura perspective favorabile asupra municipiului Baia Mare. - Suprafete generoase de teren. - Interesul imobiliar crescut pentru constructii noi de locuinte. - Zona studiata poate sa asigure dotari de interes public necesare pentru comunitate (instituti si servicii, spatii verzi cu acces public si locuri de joaca pentru copii).	- Circulatii auto si pietonale neadecvate: lipseste asfaltul, marcasele si semnele de circulatii; trotuare si intersectii neamenajate, etc. - Infrastructura de utilitati edilitare incompleta, lipsa iluminat public stradal. - Zone cu servitute de trecere neamenajate rezultand conflicte de circulatie rutiera. - Dezinteresul vecinilor din zona pentru formarea unei asociatii in vederea urbanizarii si modernizarii infrastructurii.	- Modernizarea caiilor de circulatii auto si pietonale, asigurarea unui trafic fluid prin realizarea legaturilor intre strazile principale si secundare. - Contribuirea la dezvoltarea durabila a localitatii prin asigurarea de noi locuinte si dotari conform cerintelor actuale. - Realizarea unui parteneriat public-privat pentru urbanizarea zonei si dezvoltarea infrastructurii - Asigurarea unui mediu natural aerisit, sustenabil pentru locuire.	- Instabilitate legislativa si monetara, crize economice - Dezinteresul vecinilor pentru dezvoltarea zonei in privinta infrastructurii edilitare si rutiere. - Dezacordul administratiei locale privind actiunea de introducere in intravilan si urbanizare a zonei studiate. - Resurse financiare private insuficiente pentru executia lucrarilor de construire si materializarea obiectivului.

BILANT EXISTENT:

SPECIFICARE	EXISTENT	
	Suprafata: mp	%
Suprafata totala a zonei studiate	31.780,95 mp	100,00 %
Suprafata circulatii (publice si private)	1.270,00 mp	4,00 %
Suprafata terenuri libere, private	30.510,95 mp	96,00 %
TOTAL	31.780,95 mp	100,00 %

LEGENDA:

	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	PARCELE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE PROPRIETATE PRIVATARONED IMOBILIARE SRL
	LIMITA PARCELE EXISTENTE
	SERVITUTI DE TRECERE NEAMENAJATE
	ZONA DE CONFLICT / ACCES NEREGLEMENTAT
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	CIRCULATII EXISTENTE
	CAMIN CANALIZARE
	CAMIN APA
	HIDRANT
	STALPI ELECTRICI

Solutia urbanistica propusa este pentru parcare si realizare zona de locuinte si dotari-servicii aferente.

CONCLUZII:

Avand in vedere Hotararile Consiliului Local Baia Mare privind aprobarile pentru introducerea in intravilan a mai multor terenuri din vecinatate - zona Valea Borcutului, precum si Avizele favorabile obtinute anterior pentru zona studiata prin PUZ si inclusiv analiza SWOT aratata mai sus, rezulta faptul ca documentatia este oportuna si conforma cu prevederile actuale ale strategiei de dezvoltare urbanistica a municipiului Baia Mare.



ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIBUITA FARA A AVEA IN PREALABIL ACORDUL IN SCRIS AL TITULARULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE INTELLECTUALA.

VERIFICATOR	NUME:	SEMNTATURA	REFERAT / EXPE:	CERINTA:

PROIECTANT: **SAA SELART PROIECT**
Telefon : +40 755 800 425 CUI: 36682430
Adresa: jud. Maramures, mun. Baia Mare, str. Culturii, nr. 6, ap. 22

BENEFICIAR: **S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.** PROIECT NR: **70/2021**

ADRESA OBIECTIV: **ZONA VALEA BORCUTULUI MUN. BAIA MARE, JUD. MARAMURES** FAZA: **P.U.Z.**

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	ARH		1:1000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE
PROIECTAT SI DESENAT	A		DATA: 02.2022	TITLU PLANSA: ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI- PLANSA NR.: 02

PROFIL STRADAL "1 - 1" : 7 metri

Trotuar doar pe o parte a partii carosabile

PROFIL STRADAL "2 - 2" : 8 metri

Trotuar pe ambele parti ale carosabilului

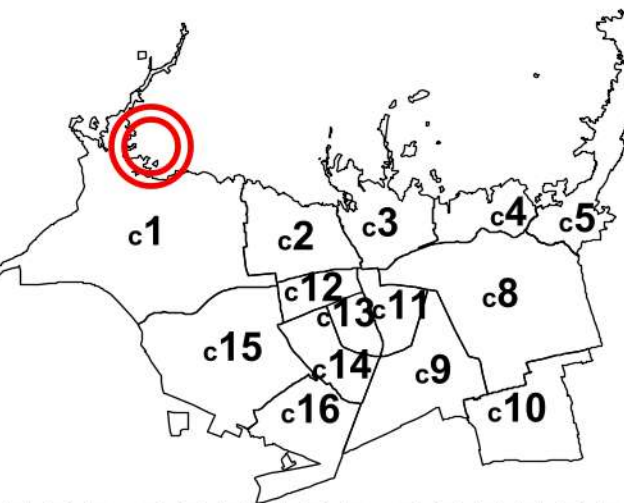
PROFIL STRADAL "3 - 3" : 10 metri

Trotuar pe ambele parti ale carosabilului

CIRCULATII SI ACCESE :

- Se recomanda trecerea in domeniul public a terenurilor necesare amenajarii circulatiilor (carosabile, pietonale), a intersecțiilor si parcajelor publice;
- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Parcarile si garajele private se vor realiza in interiorul incintelor. Este interzisa parcare auto in zona cailor de circulatie publica.
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament trebuie sa respecte profilul transversal aferent strazii si regimul de aliniere conform PUZ.

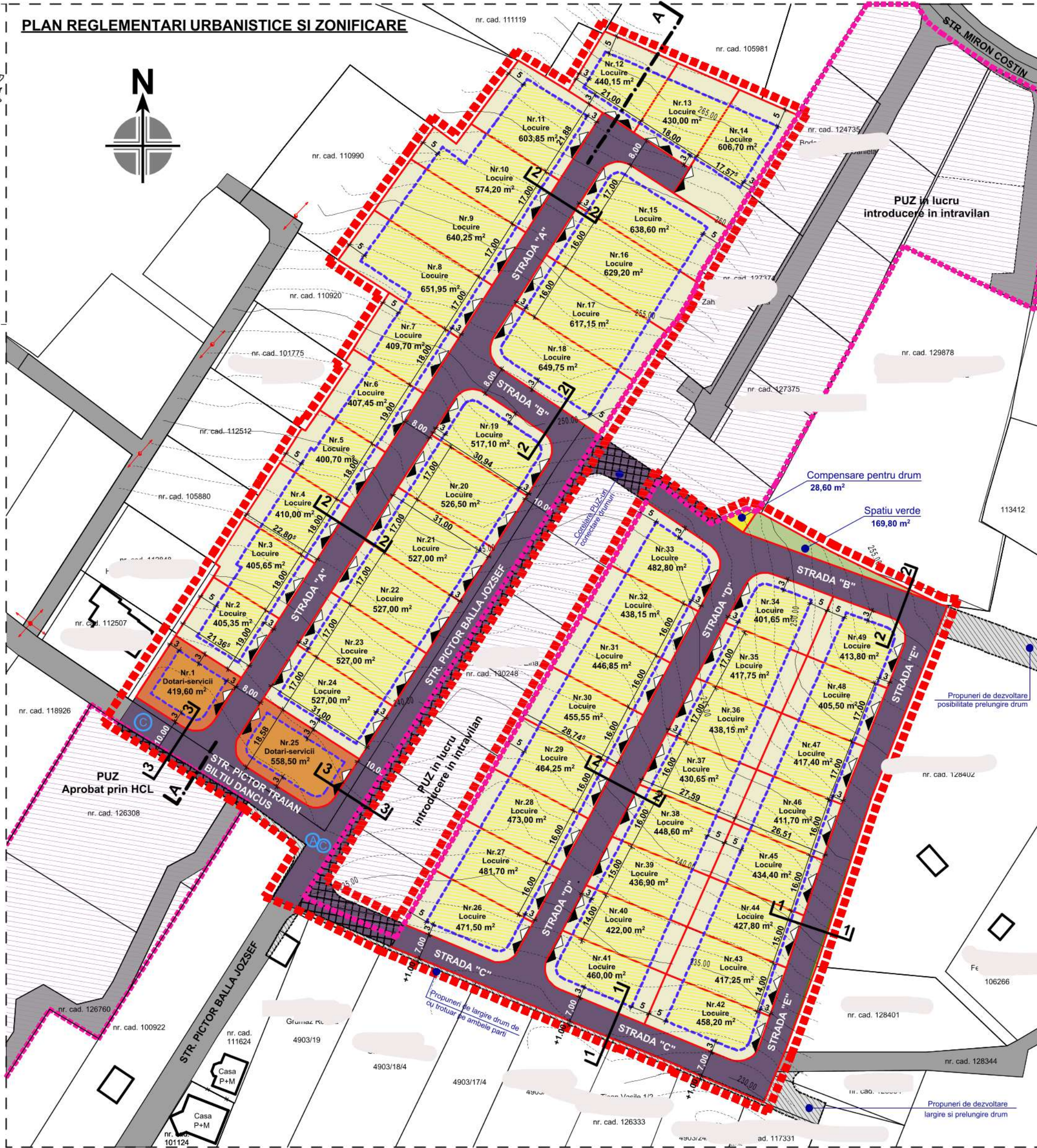
INCADRARE IN TERITORIU



PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE

Sistem Stereo 70
contur zona studiata PUZ

1	686319.408	389152.701	29	686177.510	389214.420
2	686300.888	389195.507	30	686163.180	389244.320
3	686293.896	389212.314	31	686162.903	389246.303
4	686291.220	389210.547	32	686143.953	389238.301
5	686274.292	389195.623	33	686130.260	389232.731
6	686269.444	389190.671	34	686098.602	389221.211
7	686258.735	389178.394	35	686091.314	389218.699
8	686252.852	389168.823	36	686061.833	389208.565
9	686245.347	389156.615	37	686039.182	389200.728
10	686226.261	389135.333	38	686027.366	389195.862
11	686211.800	389150.270	39	686037.310	389172.464
12	686200.055	389142.937	40	686048.693	389145.085
13	686211.520	389125.200	41	686058.029	389122.343
14	686221.580	389113.870	42	686070.481	389092.515
15	686198.050	389094.770	43	686080.856	389068.509
16	686175.688	389127.722	44	686083.603	389062.326
17	686173.448	389126.323	45	686097.622	389071.178
18	686157.487	389116.357	46	686115.921	389046.781
19	686137.728	389104.020	47	686133.929	389020.213
20	686100.000	389080.462	48	686156.020	389034.650
21	686083.484	389070.251	49	686211.094	389070.093
22	686072.431	389095.554	50	686229.450	389081.910
23	686197.178	389166.332	51	686248.130	389093.930
24	686185.111	389181.747	53	686285.610	389100.650
25	686189.305	389191.357	54	686282.780	389104.290
26	686188.252	389194.815	55	686302.230	389117.990
27	686188.050	389195.270	56	686313.880	389124.928
28	686182.500	389205.363	57	686303.170	389142.910



UTR = ZL2 - Zona de locuinte familiale

Utilizari admise: locuinte unifamiliale (individuale) si locuinte familiale cu maxim 2 unitati locative.
Regim de construire de tip izolat, cuplat, inclusiv de tip "covor".

Subzona de Dotari-Servicii = S_DS

Utilizari admise: institutii si servicii de interes public, invatamant, asistenta sociala, activitati comerciale, profesionale si economice.

POT max. admis = 35%

CUT max. admis = 0.9

H max. streasina = 9 metri

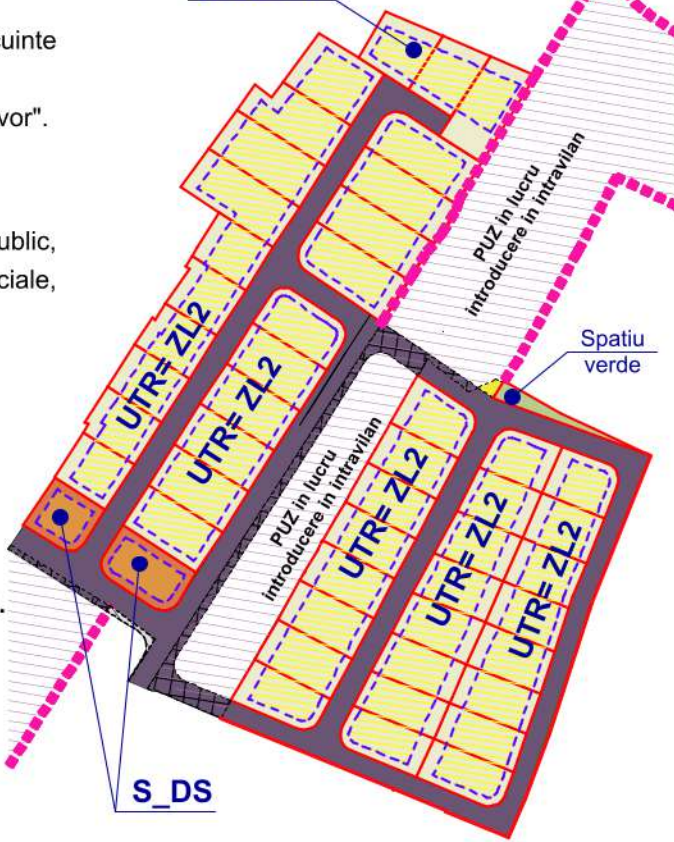
H max. coama = 12 metri

Regim de inaltime max. admis = 3 niveluri supraterrane.

S+P+1E+M(R) / D+P+1E

Suprafata spatii verzi / parcela = min. 40%
exceptie subzona S_DS = min. 20%

UTR= ZL2



BILANT:	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata: mp	%	Suprafata: mp	%
Suprafata totala a zonei studiate	31.780,95 mp	100,00 %	31.780,95 mp	100,00 %
Suprafata circulatii (publice si private)	1.270,00 mp	4,00 %	7.957,50 mp	25,04 %
Suprafata terenuri libere / spatii verzi	30.510,95 mp	96,00 %	217,60 mp	0,68 %
Suprafata parcelele construite pt. locuinte	0,00 mp	0,00 %	22.627,75 mp	71,20 %
Suprafata parcelele construite pt. dotari / servicii	0,00 mp	0,00 %	978,10 mp	3,08 %
TOTAL	31.780,95 mp	100,00 %	31.780,95 mp	100,00 %

SUPRAFETE DE INTERES PUBLIC :

Circulatii + spatii verzi publice + parcele pt. dotari/servicii = 9.153,20 mp = 28,80 %

LEGENDA:

LIMITA ZONEI STUDIATE	SUPRAFATA CONSTRUIBILA / RETRAGERI
ZONE STUDIATE PRIN PUZ	SUPRAFETE PROPUSE SPRE CEDARE PENTRU DRUMURI (in sarcina proprietarilor afectati)
LIMITA PARCELE EXISTENTE	SUPRAFETE PROPUSE PENTRU LARGIRE/ PRELUNGIRE STRAZI
CONSTRUCTII EXISTENTE	ZONA DE LOCUINTE
LIMITA PARCELE PROPUSE	SUBZONA DE DOTARI-SERVICII
CIRCULATII EXISTENTE	SPATII VERZI AMENAJATE
CIRCULATII PROPUSE	ACCES AUTO / PIETON

ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIBUTA FARA A AVEA IN PREALABIL ACORDUL IN SCRIS AL TITULARULUI

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT / EXEMPLU
PROIECTANT:	SAA SELART PROIECT		
Telefon : +40 755 800 425		CUI: 36682430	
Adresa: jud. Maramures, mun. Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22		BENEFICIAR:	
		S.C. ROMANIA	
		ADRESA OBIECTIV:	
		ZONA VALEA BORCUTULUI	
		MUN. BAIA MARE, JUD. MARAMURES	
		FAZA :	
		P.U.Z.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:
SEF PROIECT	ARH.		1:1000
PROIECTAT SI DESENAT	ARH.		02.2022
TITLU PROIECT:			ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE
TITLU PLANSA:			REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE
			PLANS NR.: 03

[illegible]

INCADRARE IN TERITORIU

A map of Romania divided into 16 administrative regions, labeled c1 through c16. Region c1, located in the northwest, is highlighted with a red circle and a red 'C' inside it. The other regions are labeled as follows: c2 (northwest, below c1), c3 (north, below c2), c4 (northeast, below c3), c5 (northeast, below c4), c6 (north, above c3), c7 (north, above c4), c8 (northeast, below c5), c9 (southeast, below c8), c10 (southeast, below c9), c11 (center, below c3), c12 (center, below c11), c13 (center, below c12), c14 (center, below c13), c15 (southwest, below c1), and c16 (southwest, below c15).

The plan shows a residential development with 49 numbered houses (Nr. 1 to Nr. 49) arranged in a grid-like pattern. The houses are color-coded: orange for residential units and blue for service units (Nr. 1, 2, 25). The development is bounded by a red dashed line. Streets are labeled: STRADA "A", STRADA "B", STRADA "C", STRADA "D", and STRADA "E". A north arrow is located in the top left corner. The plan also includes various annotations such as "PUZ in lucru", "Spatiu verde", and "Propuneri de dezvoltare". The surrounding area includes existing buildings and infrastructure, with street names like STR. PICTOR TRAIAN BALTA JOZSEF and STR. MIRON COSTIN visible.

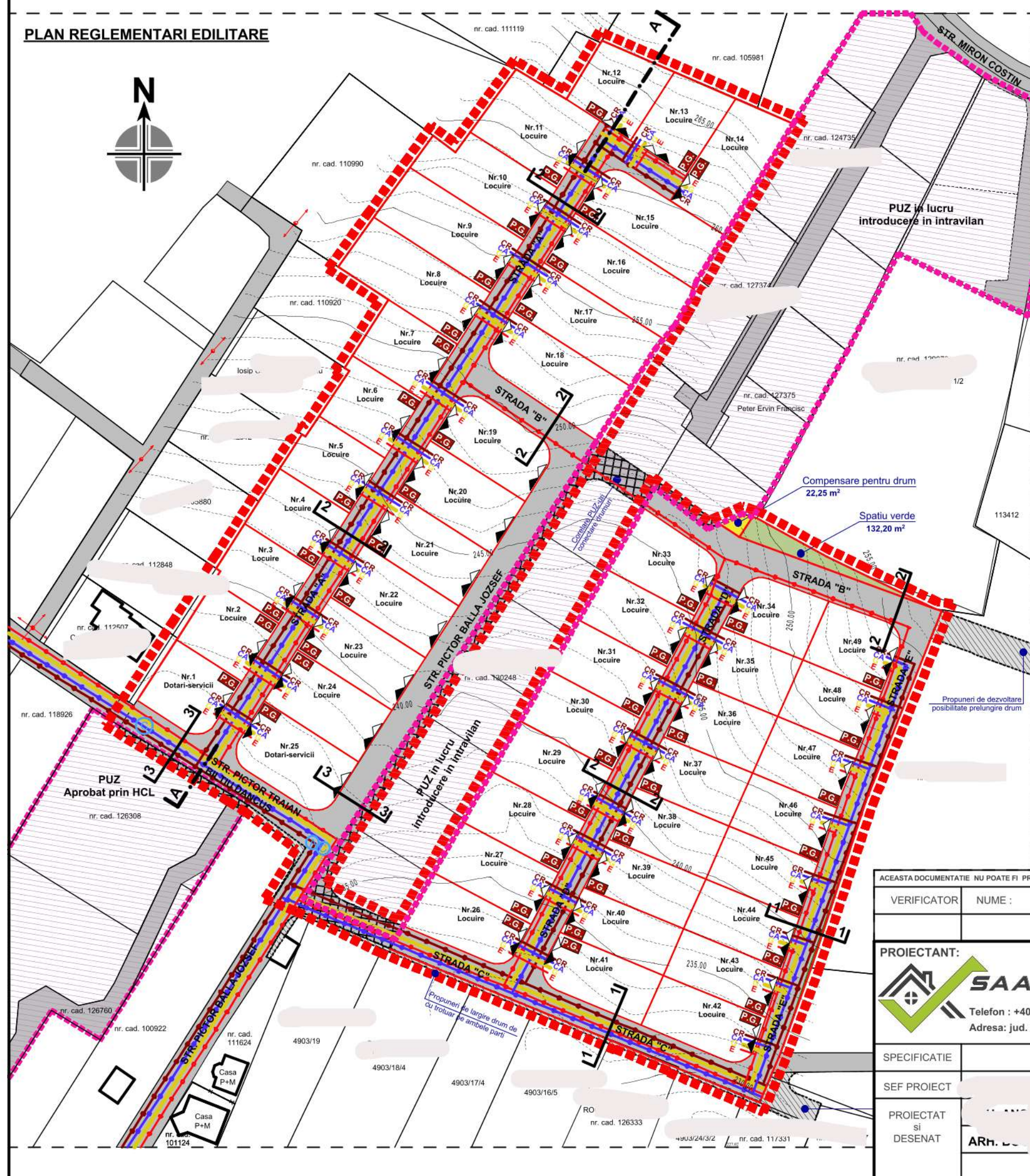
Diagrama de planșă prezintă un teren de construcții cu următoarele elemente:

- UTR=ZL2**: Etichetă care apare de mai multe ori, indicând zona de construcție.
- PIZ in lucru**: Etichetă care apare de mai multe ori, indicând zona de parcare în lucru.
- Introducere in intravilan**: Etichetă care apare de mai multe ori, indicând zona de intravilan.
- S_DS**: Etichetă care apare de mai multe ori, indicând spațiul de construcție.
- Spatiu verde**: Etichetă care apare de mai multe ori, indicând spațiul verde.

ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIBUITA FARA A AVEA IN PREALABIL ACORDUL IN SCRIS AL TITULARULUI CU DREPT DE PROPRIETATE. .ECT)

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT / EXP. nr. 27.2014	PROIECT NR. 70/2021
 SAA SELART PROJECT Telefon : +40 755 800 425 CUI: 36682430 Adresa: jud. Maramures, mun.Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22			BENEFICIAR: S.C. RONDA ADRESA OBIECTIV: ZONA VALEA BORCUTULUI MUN. BAIJA MARE, JUD. MARAMURES	FAZA : P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE
SEF PROIECT	[Redacted Signature]		DATA: 02.02.2022	TITLU PLANSA: PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA
PROIECT. si DESENAT	[Redacted Signature]			PLANSA NR.: 04

PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

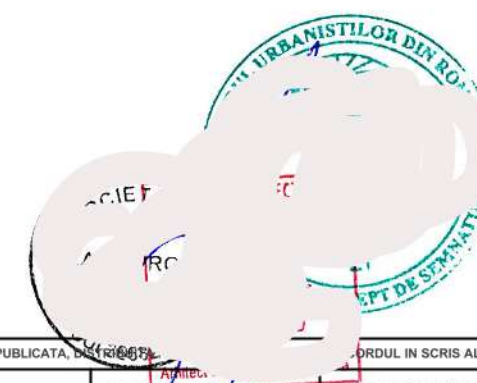


LEGENDA:

 	LIMITA ZONEI STUDIATE
 	PUZ-URI DIN VECINATATE
 	LIMITA PARCELE EXISTENTE
 	CONSTRUCTII EXISTENTE
 	LIMITA PARCELE PROPUSE
	CIRCULATII
	SPATII VERZI PUBLICE
	P.G. PUNCT GOSPODARESC
	PROPUNERE PRELUNGIRE DRUM
	PROPUNERE LARGIRE DRUM
C	RETEA CANALIZARE
A	RETEA APA
H	HIDRANT
G	RETEA GAZ
E	RETEA ELECTRICA

Sistem Stereo 70
contur zona studiata PUZ

1	686319.408	389152.701
2	686300.888	389195.507
3	686293.896	389212.314
4	686291.220	389210.547
5	686274.292	389195.623
6	686269.444	389190.671
7	686258.735	389178.394
8	686252.852	389168.823
9	686245.347	389156.615
10	686226.261	389135.333
11	686211.800	389150.270
12	686200.055	389142.937
13	686211.520	389125.200
14	686221.580	389113.870
15	686198.050	389094.770
16	686175.688	389127.722
17	686173.448	389126.323
18	686157.487	389116.357
19	686137.728	389104.020
20	686100.000	389080.462
21	686083.484	389070.251
22	686072.431	389095.554
23	686197.178	389166.332
24	686185.111	389181.747
25	686189.305	389191.357
26	686188.252	389194.815
27	686188.050	389195.270
28	686182.500	389205.363
29	686177.510	389214.420
30	686163.180	389244.320
31	686162.903	389246.303
32	686143.953	389238.301
33	686130.260	389232.731
34	686098.602	389221.211
35	686091.314	389218.699
36	686061.833	389208.565
37	686039.182	389200.728
38	686027.366	389195.862
39	686037.310	389172.464
40	686048.693	389145.085
41	686058.029	389122.343
42	686070.481	389092.515
43	686080.856	389068.509
44	686083.603	389062.326
45	686097.622	389071.178
46	686115.921	389046.781
47	686133.929	389020.213
48	686156.020	389034.650
49	686211.094	389070.093
50	686229.450	389081.910
51	686248.130	389093.930
53	686285.610	389100.650
54	686282.780	389104.290
55	686302.230	389117.990
56	686313.880	389124.928
57	686303.170	389142.910



ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, REPRODUSA, SAU DISTRIBUITA IN ALT MODO FARA PERMISIUNEA SCRIPTURALA A AUTORITATII DE PROIECTARE. ORDUL IN SCRIS AL TITULARULUI CU DREPT DE AUTOR SI DE PROPRIETATE INTELECTUALA.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNTURA	REFERAT / EXPERTIZA NR.:	CERINTA:
PROIECTANT:			BENEFICIAR:	PROIECT NR.:
 SAA SELART PROIECT Telefon : +40 755 800 425 CUI: 36682430 Adresa: jud. Maramures, mun.Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22			S.C. RONE IMOBILIARE S.R.L.	70/2021
ADRESA OBIECTIV:			FAZA :	
ZONA VALEA BORCUTULUI MUN. BAI A MARE, JUD. MARAMURES			P.U.Z.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT				ELABORARE P.U.Z. PENTRU
PROIECTAT SI DESENAT			DATA:	INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE
			02.2022	CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE
TITLU PLANSA:			PLANSA NR.:	
REGLEMENTARI EDILITARE			05	

Sistem Stereo 70
contur zona studiata PUZ

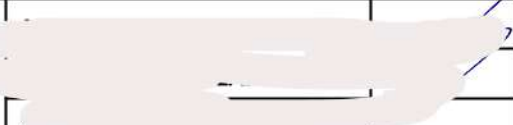
1	686319.408	389152.701
2	686300.888	389195.507
3	686293.896	389212.314
4	686291.220	389210.547
5	686274.292	389195.623
6	686269.444	389190.671
7	686258.735	389178.394
8	686252.852	389168.823
9	686245.347	389156.615
10	686226.261	389135.333
11	686211.800	389150.270
12	686200.055	389142.937
13	686211.520	389125.200
14	686221.580	389113.870
15	686198.050	389094.770
16	686175.688	389127.722
17	686173.448	389126.323
18	686157.487	389116.357
19	686137.728	389104.020
20	686100.000	389080.462
21	686083.484	389070.251
22	686072.431	389095.554
23	686197.178	389166.332
24	686185.111	389181.747
25	686189.305	389191.357
26	686188.252	389194.815
27	686188.050	389195.270
28	686182.500	389205.363
29	686177.510	389214.420
30	686163.180	389244.320
31	686162.903	389246.303
32	686143.953	389238.301
33	686130.260	389232.731
34	686098.602	389221.211
35	686091.314	389218.699
36	686061.833	389208.565
37	686039.182	389200.728
38	686027.366	389195.862
39	686037.310	389172.464
40	686048.693	389145.085
41	686058.029	389122.343
42	686070.481	389092.515
43	686080.856	389068.509
44	686083.603	389062.326
45	686097.622	389071.178
46	686115.921	389046.781
47	686133.929	389020.213
48	686156.020	389034.650
49	686211.094	389070.093
50	686229.450	389081.910
51	686248.130	389093.930
53	686285.610	389100.650
54	686282.780	389104.290
55	686302.230	389117.990
56	686313.880	389124.928
57	686303.170	389142.910

LEGENDA:

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	PUZ-URI DIN VECINATATE
	LIMITA PARCELE EXISTENTE
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
	TERENURI EXISTENTE IN PROPRIETATE PRIVATA
	TERENURI REGLEMENTATE IN PROPRIETATE PRIVATA
	TERENURI REGLEMENTATE PENTRU FOLOSINTA PUBLICA
	TERENURI REGLEMENTATE REGIM PRIVAT CU ACCES PUBLIC
	TERENURI PROPUSE PENTRU FOLOSINTA PUBLICA - PRELUNGIRE/LARGIRE DRUMURI
	TERENURI PROPUSE PENTRU CEDARE PENTRU SI REALIZARE DRUMURI CU FOLOSINTA PUBLICA



ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, REPRODUSA SI ALTEACTIUNI DE ACEST FEL IN SCRIEREA AL TITULARULUI CU DREPT DE AUTOR SI DE PROPRIETATE INTELECTUALA.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNTATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR.:	CERINTA:
PROIECTANT:  SAA SELART PROIECT Telefon : +40 755 800 425 CUI: 36682430 Adresa: jud. Maramures, mun.Baia Mare, str. Culturii, nr.6, ap.22			BENEFICIAR: S.C. RONE IMOBILIARE S.R.L.	PROIECT NR.: 70/2021
			ADRESA OBIECTIV: ZONA VALEA BORCUTULUI MUN. BAI A MARE, JUD. MARAMURES	FAZA : P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA:	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE
SEF PROIECT			DATA: 02.2022	TITLU PLANSA: CIRCULATIA TERENURILOR SI PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
PROIECT. si DESENAT				PLANSA NR.: 06