

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 38 din 28.01.2025

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE P.U.Z. - SCHIMBAREA DE FUNCȚIUNE DIN U.T.R. V6 ÎN U.T.R. L2 - □ □ ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE S(D)+P+2 E ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal ..... STRADA PIETRARILOR nr. 11A bl. .... sc. .... et. .... ap. .... telefon: [redacted] înregistrat la nr. 2034 din 16.01.2025,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal 430415 STRADA ARINULUI nr. F.N. bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara Baia Mare numar 135683, 135647, 134833, numar cadastral 135683, 135647, 134833, sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil, teren situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, drept de proprietate astfel:

- conform C.F. nr. 135683, teren, drept de proprietate [redacted] cota actuală 1100/2200, bun comun [redacted] cota actuală 1100/2200, bun propriu.

- conform C.F. nr. 135647, teren, drept de proprietate [redacted] cota actuală 1/1, bun comun.

- conform C.F. nr. 135683, teren și construcție, drept de proprietate [redacted] cota actuală 1/1, bun propriu.

• În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în P.U.G., se va întocmi documentație de urbanism P.U.Z. care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru modificarea funcțiunilor admise prin P.U.G. și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă.

• Parcela se consideră construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F. dintr-o strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie, conform profilului de drum care se va aproba prin P.U.Z.

• În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autenticat al proprietarilor identificați.

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

1) drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);

2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G. parțial UTR - V6 - zona spațiilor plantate, păduri de agrement;

ZONA DE IMPOZITARE (conform HCL 533/2002 și a codului fiscal): zona C;

CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ conf. CF: curți construcții;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z. - schimbarea de funcțiune din U.T.R. V6 în U.T.R. L2 - zonă de locuințe individuale S(D)+P+2E în regim izolat sau cuplat;

UTILIZĂRI ADMISE: conform legilor și normelor în vigoare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local;

UTILIZĂRI INTERZISE: se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor (subzona B2) stabilite prin regulament; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

3. REGIMUL TEHNIC:

În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în P.U.G., se va întocmi documentație de urbanism P.U.Z. care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru modificarea funcțiunilor admise prin P.U.G. 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 evidențierea 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 GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradală 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 gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3) Acele 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:

**4.11. - Construcții de locuințe**

**4.11.1. - Pentru 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.

**4.12. - Toate categoriile de construcții**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

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

-Se vor respecta următoarele reglementări urbanistice aprobate:

- REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 374/2015;
- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G. 525/1996;
- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent aferent P.U.G.;
- Prevederile ORDINULUI Ministerului Sănătății 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.

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

- În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația de urbanism menționată, 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 elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.
- 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. 56<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

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

**ELABORARE P.U.Z. - SCHIMBAREA DE FUNCȚIUNE DIN U.T.R. V6 ÎN U.T.R. L2 -  ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE S(D)+P+2 E ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT**

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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:

**Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobare P.U.Z.;**

**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, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș;**

**Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;**

**Certificat de impunere fiscală;**

d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

**Aviz O.C.P.I. MM;**

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

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

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

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

Taxă privind emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal;

Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal;

Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal;

Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

**PRIMAR**

**SECRETAR GENERAL**

**ARHITECT SEF,**

L.S.

Achitat taxa de **91,00** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. **106318 0250768** din **16.01.2025** valoare **91,00**

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

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

Întocmit,

Seling Silvia

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL**

**ARHITECT SEF,**

L.S.

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct .

Întocmit,

.....



## 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@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

APROBAT,

Primarul Municipiului Baia Mare

Nr. 17805 / 02.04.2025

Ca urmare a cererii adresate de domnul [redacted] cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, și [redacted] înregistrată cu nr. 17805 / 25.03.2025, și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 27.03.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 5 din 02.04.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 - IN U.T.R. L2 – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2E IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT" Baia Mare str. Arinului FN, identificat prin CF nr. 135683,135647,134833 si 134656 Baia Mare, nr. Cadastral 135683,135647,134833 si 134656 cu respectarea următoarelor condiții :

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

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Arinului FN și este delimitat la est de strada Arinului, și proprietati private perimetral. Accesul în zonă se face din str. Arinului. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 135683 cu nr. cad. 135683 proprietar [redacted] Nr.135647 cu nr.cad.135647 proprietar [redacted] și CF Nr.134833 cu nr.cad.134833 proprietar [redacted] și soția [redacted] C. [redacted] Jala 1100/2200 și [redacted] cota actuala 1100/2200 bun propriu și Cf Nr. 134656 cu nr cad.134656 proprietar [redacted] conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. **7553 mp.**

#### 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 intravilanul municipiului Baia Mare in:

UTR V6-zona spațiilor plantate, paduri de agrement

UTR L2-zonă de locuințe individuale S(D)+P+2E în regim izolat sau cuplat

Categoria de folosință conform CF: curti-construcții, drum

##### b) Funcțiuni propuse:

## UTR L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT

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

#### a) Indicatori urbanistici existenți:

- UTR L2 - POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0.9mp.ADC/mp.teren

#### b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1 mp ADC/mp teren;
- Regim de înălțime maxim = S(D)+P+2E RH max. = 10 metri la cornișă (streașină).
- G.O.= 55%
- Sp.V.= 45%

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

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- 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.
- 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”.
- 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;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- HG 525/1996 Privind regulamentul general de urbanism -secțiunea 2-reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Documentația se va corela cu Planul Urbanistic Zonal „Dealul Grosilor” aflat în curs de elaborare, inițiat de Municipiul Baia Mare și elaborat de SC AEDILIS PROIECT SRL

### 5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

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

- Agenția pentru Protecția Mediului 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,
- Aviz O.C.P.I Maramureș.
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,

- Aviz TELEKOM / Orange/ Vodafone / Digi Romania,
- Certificat de nomenclatură stradala,
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice
- Studiu geotehnic. verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Afrezistența 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;
- Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z.
- 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, în coordonate Stereo 70 și în **format GIS conform Ordinului MDLPA 904/2023**, pentru toate piesele desenate ale ocumentăției. Piesele scrise se vor depune în format PDF iar RLU se va depune și în format editabil.

- 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.
- 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. 38 din 28.01.2025 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 695 lei, conform chitanta nr.257962 din data de 24.03.2025

Arhitect Șer

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana

C

C

7

Documentatie  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**



Denumirea obiectivului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 - IN U.T.R.L2 - ZONA DE LOCUINTE  
INDIVIDUALE S(D)+P+2 E IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT**

**Amplasament :**

Baia Mare str. Arinului nr.61 , Jud.Maramures

**Proiectantul lucrării:**

SC **BIROU DOM** SRL,

**Beneficiarii lucrării:**

Baia Mare

**Numar proiect : 1658/2025**

**Faza de proiect : P.U.Z.**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii.

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 - IN U.T.R.L2 – ZONA DE LOCUINTE  
INDIVIDUALE S(D)+P+2 E IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT**

pentru zona situată în intravilanul mun. Baia Mare, pe str. Arinului nr.61

Proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Initiator.

Proiectantul general. SC BIROU DOM SRL,  
Tautii Magheraus str.24 nr.223 Jud. Maramures

Data elaborarii.

## 1.2. Obiectul PUZ

### 1.2.1. Solicitari ale temei-program

Reconsiderarea funcțiunii actuale si reglementari functionale si urbanistice ale zonei studiate: spatii destinate locuirii individuale , zone verzi, accesibilitatea si mobilitatea : accesele auto si pietonale, parcarile, sistemul de garare .

Zona de studiu este zona cuprinsă in interiorul suprafetei de teren aferenta proprietatii investitorilor situata pe partea vestica a strazii Arinului .

Accesul la amplasamentul in studiu este direct din strada Arinului .

Suprafata zonei de studiu :

TIPUL DE PROPRIETATE					
NR CRT	PROPRIETAR	C.F.	CAD.	SUPRAFATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA
		nr.	nr.	mp	
1		135683	135683	3698	curti-constructii
2		135647	135647	1350	curti-constructii
3		134833	134833	2200	curti-constructii
4		134656	134656	305	drum
				7553	

-----  
1.2.2. Prevederi ale programul de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată.  
Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare a prevazut pentru zona studiată :

- in conformitate cu P.U.G. nu este prevazuta o strategie in zona respectiva .  
Conform PUG, terenul se afla in :  
UTR V6 – PADURI DE AGREMENT  
UTR L1b – Subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate cu regim izolat de construire ;
- In conformitate cu Prevederi ale P.U.G.nou zona studiată este cuprinsa in :  
UTR Ljn –SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE.

## 1.3. Surse documentare

### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.

- Documentatia de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- Reactualizare PUG Municipiul Baia Mare in curs de aprobare
- Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”
- Certificat de urbanism nr. 38 din 28.01.2025
- Avizul de oportunitate nr. 5/02.04.2025

### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.

- Analiza lucrarilor de teren – studiu geotehnic si studiu topografic ;
- Analiza fondului construit

### 1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- In perioada 1989 -2025 au existat proiecte de investitii in vecinătatea zonei studiate.

#### PUZ APROBATE IN VECINĂTATE:

179. PUZ - Schimbare de functiune din UTR V6 și i L1bÎN UTR Lips-Zonă de locuințe individuale, prestări servicii, reparații, întreținere auto și conexe.  
HCL. Nr. 405 din 2022

194. PUZ - Modificare functiune din UTR V6 in zona de locuinte, str. Arinului nr. 57A  
HCL. Nr.338 din 2023

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### 2.1.1 Date privind evolutia zonei

Conform hartii Baii Mari din anii 1800 zona este proprietate privata neconstruita cu destinatia cea mai probabila de faneata.

Sub regimul comunist in anii 60 se construiesc sporadic edificii cu caracter tehnic edilitar si residential privat – gospodarii de tip rural .

Dupa anul 1989 intreaga zona intra intr-o etapa de expansiune a zonei rezidentiale aflate in imediata apropiere de zona in studiu – pe ambele parti ale caii de circulatie str. Arinului .

#### 2.1.2. Potential de dezvoltare

Amplasamentul studiat se poate dezvolta usor, datorita pozitionarii zonei si accesului la infrastructura Municipiului Baia Mare.

Suplimentarea unităților de locuit prin construirea de noi constructii cu regim de inaltime parter si 2 etaje .

Revigorarea zonei studiate se poate activa prin schimbarea destinatiei unitatii teritorial de referinta din cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare in care este cuprins .

### **2.2. Incadrarea in localitate**

#### 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

- Zona studiată se afla in intravilanul municipiului Baia Mare, in partea nord-estica , zona situata intre str Barajului la vest si strada Arinului la est.

#### 2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Legatura principala a zonei studiate cu localitatea se face pe str. Arinului artera de comunicatie prin care zona are acces la infrastructura orasului .

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

#### 2.3.1. Relieful .

Relieful depresiunii Baia Mare se preteaza foarte bine la o zona verticala:

- o fasie ce urca usor spre muntele vulcanic compusa din piemonturi, glacisuri sau dealuri la nord
- o zona de camp inalt ce inglobeaza si terasele superioare mijlocii;
- o zona joasa cu lunca si terasa inferioara a raului Sasar, care pe partea sunt parazitata de o serie de conuri de dejectie.

Altitudinea medie a depresiunii este de 200 m.

Zona studiată este situată pe malul vestic al râului Firiza, glacisul Baia Mare, zona de interferență cu Raul Firiza. Zona are ca specific dezvoltarea largă a glacisului. Depozitele cuaternare (coluvii, deluvii) acoperă în cea mai mare parte argile și marne țărmuri, fiind individualizate și mici apariții de andezite și piroclastite andezitice.

### 2.3.2. Reteaua hidrografică.

Zona studiată se află într-un teritoriu mărginit la rdt de de râul Firiza.

### 2.3.3. Clima.

- Zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului Carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre nord-est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blande, fără mari viscole, cu veri racoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil.
- Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală de 9,6°C. Media lunii ianuarie se ridică la -2,4°C, iar a lunii iunie la 19,9°C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm.
- Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influențează negativ starea de poluare a orașului.

### 2.3.4. Condiții geotehnice.

Studiile geotehnice și avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074-2011 și vor avea următorul conținut minim:

- stratificația terenului pe amplasament,
- adâncime de fundare
- calculul terenului de fundare
- coeficienți geotehnici ai terenului de fundare
- pânza de apă freatică
- efectul construcției asupra stabilității generale
- condițiile de efectuare a săpăturilor.
- categoria geotehnică conform normativ NP074-2011, tabel A.1.3., respectiv 1,2 sau 3 și în funcție de punctajul total atribuit amplasamentului se va încadra în tipul de risc geotehnic conform tabel A.1.4., respectiv : redus, moderat sau major.

### 2.3.5. Riscuri naturale.

- În teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecări de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare secțiunea „ZONE DE RISC”

## **2.4. Circulația**

### 2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației.

Circulația se desfășoară în zona studiată pe str. Arinului strada de categoria IV (CONF. LISTA ALFABETICĂ A STRAZILOR DIN MUNICIPIUL BAIĂ MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA, CONF. O.G. 43/1997- ANEXA 1 LA HCL 39 /2008)

### **CAI PRINCIPALE DE ACCES**

Artera principală de circulație ale municipiului ce delimitează la est zona ce face obiectul documentației : str. Arinului.

### **CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL ZONEI STUDIATE**

Circulația în interiorul zonei studiate se face pe o alee ce se dezvoltă la nord din str. Arinului, alcatuită din pietonal carosabil.  
Fără trotuare

## PARCARI

Nu sunt amenajate parcuri pe suprafetele ocupate de zona verde . Suprafata de teren care asigura desfasurarea activitatii de serice auto detine spatii de parcare . Terenurile in studiu sunt in mare parte neamenajate si neintretinute . Fiecare parcela studiata va fi amenajata sa poata asigura minim 2 locuri de parcare pentru autoturismele proprietate personala .

## TROTUARE , ALEI PIETONALE

Circulatia pietonala in zona studiata se desfasoara pe aleile comune cu partea carosabila .

## PISTE DE BICICLETE

Pistele de biciclete din zona studiata se desfasoara pe aleile comune cu partea carosabila .

## DISFUNCTIONALITATI

- Terenuri libere neamenajate si constructii abandonate
- Rețele edilitare de suprafata - gaz , electrice , telecomunicatii
- Alei pietonal-carosabile neamenajate ;
- Situaarea zonei studiate în UTR V6 – PADURI DE AGREMENT

### 2.5. Ocuparea terenurilor

#### 2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata .

Zona adiacentă este partial destinată :

- Prestarilor de servicii ;
- Locuintelor individuale ;
- Terenuri neamenajate ;
- Circulații carosabile și pietonale.

NR CRT	DESTINATIA	SITUATIA EXISTENTA	
		mp	%
<b>1</b>	<b>Constructii</b>	<b>292</b>	<b>5,6</b>
	Locuinte	66	
	Prestari Servicii	226	
<b>2</b>	<b>Circulatii</b>	<b>1982</b>	<b>38,1</b>
	parcare domeniu public	145	
	parcare in incinta	1837	
	acces carosabil in incinta		
<b>3</b>	<b>Zone verzi</b>	<b>2930</b>	<b>56,3</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>5204</b>	<b>100</b>

#### 2.5.2. Relationari intre functiuni

In zona studiata nu exista disfunctionalitati intre functiuni acestea fiind in relatie de compatibilitate – functiunea de locuire individuala si functiunea de prestari servicii reparatii auto . Activitatea de intretinere si reparatii auto se desfasoara in mod legal cu acceptul vecinatatilor .

#### 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Zona studiată este construită în proportie de 1,6 % din suprafată.

#### 2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit.

Construcția existentă destinată locuirii, este în stare bună, executată din materiale durabile (structuri de b.a. și zidării de caramida). De asemenea cele două anexe existente sunt în stare bună.

#### 2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Din acest punct de vedere zona este deficitară, lipsind funcțiunile comerciale și de prestări servicii .

#### 2.5.6.Asigurarea cu spații verzi.

Zona studiată beneficiază de spații verzi dezvoltate necontrolat dispuse în interiorul parcelelor .

Se observă o dezvoltare a acestora rezultată din neîntreținerea incintei .

#### 2.5.7.Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Ca urmare a acțiunilor omului, uneori necontrolate și nehibzuite, alături de fenomene naturale, impuse de necesitatea dezvoltării economice și sociale, planeta noastră a cunoscut, în anumite regiuni sau zone, o degradare accentuată, în unele cazuri iremediabilă.

Riscurile pot fi:

a) fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.

În această categorie sunt cuprinse:

- cutremurele : structura de rezistență a peste 75% dintre imobilele de locuințe existente sunt proiectate și executate înainte de evenimentul din 1977 și anterior elaborării normativului P100 – risc major în caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările și prăbușirile de teren – sunt excluse – zona studiată nu se află pe versanți;
- inundațiile și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fără efect major asupra populației din zona studiată ;
- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unităților de locuit ;
- epizootiile – exclusiv, în zona studiată nu există aglomerări de animale ;
- În teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecări de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare secțiunea „ZONE DE RISC”

#### 2.5.8.Principale disfuncționalități

- Lipsa funcțiilor de instituții și comerț-servicii în interiorul zonei
- Terenuri libere neamenajate și construcții abandonate
- Alei pietonale-carosabile neamenajate ;

### **2.6. Echipare edilitară**

Stadiul echipării edilitare a zonei

#### 2.6.1.Zona studiată beneficiază de următoarele rețele edilitare:

- Rețea de alimentare cu energie electrică
- Iluminat public
- Rețea de alimentare cu gaz metan
- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de canalizare menajeră și pluvială

#### 2.6.2.Principale disfuncționalități

- Rețele de alimentare cu electricitate, rețele de curenți slabi aerieni, ce afectează nivelul estetic al zonei și conducte de gaz de suprafață ce împiedică dezvoltarea zonei sub aspectul circulației, amenajărilor, etc

## 2.7. Probleme de mediu

### 2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Așa cum rezultă din bilanțul teritorial relația cadru natural - cadru construit este în limite normale. O atenție deosebită trebuie avută nu numai la aspectul cantitativ (suprafețe de spațiu verde) cât și la relaționare acestora și asigurarea acestora și asigurarea continuității spațiilor verzi și în special la relația vizuală.

### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

#### Riscuri naturale :

a) fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.

În această categorie sunt cuprinse:

- cutremurele : structura de rezistență a peste 75% dintre imobilele de locuințe existente sunt proiectate și executate înainte de evenimentul din 1977 și anterior elaborării normativului P100 – risc major în caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările și prăbușirile de teren – exclus zona studiată nu se află pe versanți ;
- inundațiile și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fără efect major asupra populației din zona studiată ;
- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unităților de locuit ;
- epizootiile – exclus , în zona studiată nu există aglomerări de animale ;

b) evenimente cu urmări deosebit de grave, asupra mediului înconjurător, provocate de accidente.

În această categorie sunt cuprinse:

- accidentele chimice, biologice, nucleare, în subteran – excluse datorită inexistenței în zona studiată a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- avarii la construcțiile hidrotehnice sau conducte magistrale – starea tehnică a lacului de acumulare Firiza se urmărește periodic factorul de risc fiind diminuat ;
- incendiile de masă și exploziile, accidentele majore la utilaje și instalații tehnologice periculoase – excluse datorită inexistenței în zona studiată a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- căderile de obiecte cosmice , accidente majore și avarii mari la rețelele de instalații și telecomunicații .

Conform terminologiei adoptate de OCHA/ONU (Internationally agreed glossary of basic terms related to disaster management, UN, IDNDR, Geneva, 1992), riscurile pot crea dezastre (similar catastrofe) care pot întrerupe funcționarea unei societăți, generând pierderi umane, materiale sau modificări nefaste ale mediului, care nu pot fi refăcute prin resursele acesteia.

- În teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecări de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare secțiunea „ZONE DE RISC” și cu studiul geotehnic : RISC GEOTEHNIC MODERAT .

#### Riscuri antropice

Riscurile antropice sunt fenomene de interacțiune între om și natură, declanșate sau favorizate de activități umane și care sunt dăunătoare societății în ansamblu și existenței umane în particular.

Aceste fenomene sunt legate de intervenția omului în natură, cu scopul de a utiliza elementele cadrului natural în interes propriu: activități agricole, miniere, industriale, de construcții, de transport, amenajarea spațiului – factor exclus datorită faptului că zona studiată este ocupată 100% cu activități legate în special de funcțiunea de locuire și servicii;

În unele cazuri, cauzele antropogene se întrepătrund cu cele naturale, ca în cazul deșertificării, inundațiilor, etc. – factor exclus zona studiată nu se afla într-un perimetru afectat de desertificare sau inundabil ;  
Afectarea sau, în unele cazuri, distrugerea mediului determină o creștere a vulnerabilității umane, respectiv pericole potențiale care pot periclita sănătatea și, uneori, chiar viața, la care se adaugă pagubele materiale – nu este cazul în zona studiată .

După durata și gradul de afectare a mediului, hazardele se ierarhizează în:

- episodice (emisii de poluanți, care pot fi remediați relativ ușor) – nu este cazul în zona studiată .
  - accidentale (sunt riscuri care produc dereglări în desfășurarea unui proces natural sau antropic și care se pot remedia într-un interval de timp scurt) – nu este cazul în zona studiată .
  - ruptură (produc întreruperea activităților prin distrugerea mecanismului de funcționare și care necesită timp și resurse financiare mari) – situație posibilă în caz de cataclism ;
  - catastrofale (produc schimbări radicale în structura unui ecosistem, sau care pot conduce la dispariția unei structuri, și deci, care presupune reconstrucția pe principii diferite față de cele inițiale pentru a rezista la alte hazarde catastrofale, cu cheltuieli imense).
- În funcție de activitatea care le-a declanșat, riscurile antropice se pot structura în tehnologice și sociale.

#### Riscurile TEHNOLOGICE:

Riscurile INDUSTRIALE – Această categorie include o gamă largă de accidente, declanșate de om cu sau fără voia sa, legate de activitățile industriale, cum sunt exploziile, scurgerile de substanțe toxice, poluarea accidentală, etc.

Asemenea riscuri sunt mai frecvente în industriile: chimică și metalurgică , mai ales în prima, datorită emisiilor de substanțe nocive în procesul de producție și cantităților mari de deșeuri care afectează mediul.

Conform studiilor elaborate anterior, zona studiată se afla în “zona de securitate” față de stația de clorinare a s.c. Vital s.a. în scenariul nr.1 și scenariul nr.2.

Optimizarea mediului, protecția și conservarea lui poate fi făcută numai după identificarea surselor de poluare, a cauzelor și posibilităților de eliminare a acestora. Amplasarea obiectivelor industriale sau economice în văi adânci și depresiuni, în care se manifestă frecvent fenomene meteorologice cum sunt calmul atmosferic și inversiunea termică, conduce la stagnarea și acumularea poluanților și, în final, la realizarea unor concentrații periculoase – nu este cazul în zona studiată .

#### Poluarea mediului

•cauza fenomenului:

- poluarea aerului – posibilă datorită noxelor emise de autoturismele din zona studiată – diminuarea acestora prin înlocuirea în timp a motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice ;
- poluare marină – exclusă ;
- poluarea apei potabile – prin măsurătorile efectuate de către detinatorul rețelei de alimentare cu apă potabilă a zonei se poate evita ;
- creșterea globală a temperaturii, distrugerea stratului de ozon – exclus – zona studiată nu detine factori care să producă fenomenele respective ;

•predictibilitate: poluarea este considerată și raportată la consumul pe cap de locuitor, astfel că în țările în curs de dezvoltare ea este în creștere – nu este cazul în zona studiată ;

•factori de vulnerabilitate: industrializarea și lipsa legilor în domeniu, lipsa resurselor pentru contracararea fenomenului – nu este cazul în zona studiată ;

•efecte: distrugerea recoltelor agricole, pădurilor și sistemului acvifer, distrugerii materiale, înrăutățirea stării de sănătate a populației, creșterea temperaturii etc. – nu este cazul în zona studiată ;

- măsurile de reducere a riscului: stabilirea unor standarde de calitate a mediului, promovarea de politici pentru promovarea și protecția surselor de apă, controlul producerii de aerosol și produselor de freon, etc.
- măsurile de pregătire specifice: elaborarea unui plan de protecție și siguranță a mediului la nivel național, includerea problemelor de mediu în programele guvernamentale de dezvoltare etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localității vor fi adoptate și implementate și în zona studiată ;
- instrumente de evaluare a impactului: sisteme de supraveghere terestră și aeriană a solului și apei, evoluția climei, etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localității vor fi adoptate și implementate și în zona studiată ;

Riscurile SOCIALE – din această categorie putem aminti:

–Eșecul utilităților publice - Riscul eșecului utilităților publice este mai mare în zonele urbane, având în vedere densitatea populației și existența a mai multor sisteme de utilități publice. Eșecul (scoatere din funcțiune) sistemelor, instalațiilor și echipamentelor care poate conduce la întreruperea alimentării cu apă , gaze naturale, energie electrică și termică pentru o zonă extinsă din cadrul localității / județului poate duce la apariția de epidemii, epizootii, contaminări sau riscuri sociale.

–Conflictele militare sunt riscuri premeditate în timp de pace prin pregătirea arsenalului militar și, mai ales, prin testele nucleare apărute din cauza disputelor politice.

–Terorismul - termenul terorism înseamnă acte de violență comise de opozanți ai unui stat, care operează în grupuri restrânse, secrete. Cuvântul implică de asemenea faptul că teroriștii nu desfășoară o campanie pur militară , ci încearcă să tulbure viața normală a unei societăți, folosind tactici ce pun în pericol sau ținesc intenționat oameni obișnuiți. În cazuri extreme, avioane civile sau centre comerciale sunt aruncate în aer, sau oștaci nevinovați sunt uciși dacă cererile răpitorilor sunt refuzate.

–Conflicte sociale - conflictele sociale de masă, epurările etnice sunt deosebit de numeroase.

Termenul “etnic” descrie adesea un grup de oameni care au sentimentul unei apartenențe comune, bazată pe istorie, obiceiuri sau mod de viață . Simțul identității definește cel mai bine grupul etnic, dar poate fi accentuat de aceeași limbă, religie, culoare a pielii sau un statut comun de clasă sau de castă. Conflictele etnice pot apărea oricând, deoarece, de-a lungul mileniilor, oamenii s-au amestecat unii cu alții.

–Criminalitatea și consumul de droguri – au devenit probleme sociale cu răspândire în lumea întreagă .

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă  
Nu este cazul

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Conform anexei nr.1 “Lista monumentelor istorice” a Ordinului Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2.361/2010 în zona studiată nu se află clădiri de patrimoniu.

2.7.5. Evidențierea potențialului turistic  
Zona studiată nu detine un potențial turistic - amenajarea întregii zone cu eliminarea disfuncțiilor și inserții de amenajări și arhitectură la standarde ridicate ar crește atractivitatea zonei și per ansamblu a orașului.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

2.8.1. Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Optiunile populatiei luate in considerare in faza de definitivare a documentatiei, dupa dezbaterile publice :

- Optiuni ale populatiei situate in proximitatea zonei studiate se manifesta in cerinta de dezvoltarea din punct de vedere cantitativ si calitativ al confortului.
- Optiunea administratiei locale se reflecta in dorinta de a dezvolta spatii private cu un grad ridicat al confortului in vederea dezvoltarii rezidentiale.
- Se va respecta procedura de consultare a populatiei 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.

### 2.8.2.Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

Ca urmare a consultarii populatiei propunerea din cadrul Planului Urbanistic Zonal este acceptata de locuitorii din zona . Dezvoltarea locuintelor individuale si a activitatii de service auto in conditiile prezentate este asimilata de catre vecinatati fara rezerve sau conditii .

Consideram ca reglementările din PLAN URBANISTIC ZONAL : SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V6 - IN U.T.R.L2 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2 E IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT, sunt in asertimentul tuturor si se integreaza in zona de studiu largita.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

3.1.1.Studiul de circulatii : parcelele care fac obiectul documentatiei de fata nu impun elaborarea unui studiu de circulatie amanuntit . Unitatile de locuit individuale propuse nu aglomereaza zona din punct de vedere al traficului auto sau pietonal .

#### 3.1.2.Analiza fondului construit

Constructiile existente sunt în general în stare buna, executate din materiale durabile (structuri de b.a. si zidarii de caramida).

- degradarea aspectului general al zonei prin neintretinerea terenurilor .

#### 3.1.3.Analiza spatiilor verzi

Zona studiata beneficiaza de spatii verzi dezvoltate necontrolat dispuse in interiorul parcelelor studiate .

Se observa o dezvoltare a acestora rezultata din neintretinerea incintei .

Prin propunerea P.U.Z. se impune delimitarea concreta a spatiilor verzi .

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

In zona studiata sunt identificate urmatoarele unitati functionale :

- Conform PUG, terenul se afla in :

UTR V6 – PADURI DE AGREMENT

UTR L1b – Subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate cu regim izolat de construire ;

- Conform prevederilor documentatiei de reactualizare P.U.G. zona studiata este cuprinsa in :

UTR Ljr –SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

#### **3.3.1. Relationarea cu formele de relief**

Suprafata studiata este relativ plana fara diferente de nivel semnificative fiind neamenajata .

Platforma de acces din str.Arinului si calea de acces este neamenajata .

#### **3.3.2. Prezenta unor oglinzi de apă si a spatiilor plantate**

Zona studiata nu detine suprafetele mentionate mai sus .

#### **3.3.3. Construibilitatea si conditiile de fundare**

##### **Constructii viitoare**

Adâncimea minimă de fundare este:  $D_{fmin} = 2,50 m$  față de cota terenului sistematizat/amenajat. Stratul de fundare este considerat cel de *marna argiloasa* . Forajele sunt doar investigatii punctuale si nu pot oferi o caracterizare completă pentru întregul areal investigat, si local pot să apară diferente față de litologiile identificate si redade prin studiul prezent.

Fundarea nu se va realiza pe stratul de sol vegetal.

##### **Căi acces/ Parcări**

Adâncimea de fundare, elementele componente si modul de verificare a acestora se va stabili în functie de sarcinile transmise de trafic.

Stratul de teren vegetal si material de umplutură si va fi înlăturat si se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- în functie de încărcările transmise, se va alege metoda corespunzătoare de îmbunătățire a terenului natural: stabilizare cu liant hidraulic, înlocuirea materialului local, compactare;
- pentru determinarea exactă a modulului de deformatie a terenului se recomandă încercări directe cu placa;
- adoptarea conform **STAS 1709/ 2-90** a întregului complex de măsuri prevăzute pentru prevenirea degradărilor provocate de îngheț-dezghet.

##### **Prevederi generale**

Alcătuire infrastructurii clădirilor cu pereti structurali din zidărie va respecta prevederile generale pentru situatia persistentă de proiectare si pentru situatia tranzitorie de proiectare, principiile generale date la **4.4.1.7** din **P100/2013** precum si prevederile specifice date în continuare.

Dimensionarea fundatiilor, soclurilor se va face prin calcul pentru satisfacerea conditiilor de rezistentă sub efectele rezultate din gruparea fundamentală de încărcări. Dimensiunile astfel obtinute vor fi verificate si pentru efectele încărcărilor din gruparea seismică de încărcări.

În cazul fundatiilor izolate, tasările totale acceptabile pot să ajungă si până la 5,00 cm, în conformitate cu **SR EN 1997-1**.

Este importantă urmărirea tasării relative între fundațiile învecinate, respectiv diferenta între tasările absolute probabile a două fundatii învecinate, raportată la distanta dintre ele. Această tasare trebuie limită la 1,00 cm, astfel încât să nu depășească 50% din tasarea totală.

Diferenta de tasare pentru stâlpii articulati nu poate depăși valoarea 1/500 din deschidere. Fundatiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

Terenul aflat sub talpa fundatiei se recomandă a fi compactat până la un grad de compactare mai mare de 98 %.

Se poate opta pentru un sistem de fundare direct, fundatii izolate pentru o constructie în cadre si respectiv fundatii continue pentru o constructie pereti structurali.

Fundatiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

Recomandă ca în momentul finalizării proiectul, să se ia legătura cu firma de proiectare geotehnică, în vederea verificării fundatiilor, solutiilor alese si recomandări viitoare.

### **3.3.4. Adaptarea la conditiile de clima**

Construcțiile noi proiectate se vor încadra în normele de eficiență energetică actuale și este necesară aducerea la aceleași standarde a clădirilor existente.

### **3.3.5. Valorificarea unor potențiale turistice**

Zona studiată nu deține obiective turistice care să poată fi valorificate .

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul existent din strada Arinului corespunde cerințelor pentru dezvoltarea ulterioară a zonei – accesul realizându-se pe două sensuri de circulație fără a afecta buna funcționare a circulației pe strada Arinului .

Se vor amenaja parcuri în interiorul fiecărei parcele cu alei pietonale și carosabile, astfel se va asigura fluenta și circulația în siguranță ale celor două tipuri de trafic auto și pietonal .

Viteza maximă de circulație în interiorul zonei studiate va fi de max. 30 km/oră .

### **3.5. Zonificarea funcțională**

Prevederile P.U.Z. cuprind un singur U.T.R. :

**L2 - - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2 E ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT**

#### **3.5.1. : ZONELE VERZI :**

Zonele verzi din interiorul suprafețelor de teren private vor respecta cerințele regulamentului de urbanism aferent P.U.Z.

#### **3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR**

**UTR L2 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2 E ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT**

### **BILANT TERITORIAL**

NR CAD.	DESTINAȚIA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
<b>3.5.3.</b>					
<b>3.5.4.</b>					
<b>3.5.5.1</b>	CONSTRUCTII	122	1,6	2644	35
<b>3.5.6.2</b>	CIRCULATII	945	12,5	1397	18,5
<b>3.5.7.</b>	carosabil			942	
	pietonal			455	
3	ZONE VERZI	6486	85,9	3512	46,5
	TOTAL	7553	100	7553	100

	P.O.T.	2	35
	C.U.T.	0,02	1

### 3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICA PROPUSA

1. Intervenția urbanistică propusă este schimbarea de funcțiune a terenurilor din zona studiată din funcțiunea de V6-păduri de agrement în zonă de locuire cu reglementări și indicatori urbanistici conf. UTR L2 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE S(D)+P+2 E IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT.

2. Obiectivele propuse vor respecta materialele de învelitoare prevazute in regulamentul local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015  
Pe toata lungimea limitelor dintre carosabil si spatii plantate se vor amplasa borne sau spatii plantat va fi amenajat la o inaltime ce nu permite accesul auto.

#### PARCARI

Este interzisa amenajarea alveolelor de parcare care intrerup, micsoreaza sau determina trasee sinuoase ale circulatiei pietonale

Amplasamentul ramas liber de constructii se va amenaja cu spatii verzi,cu spatii rezervate circulatiilor pietonale si rutiere si parcare.

Pentru a se intergra armonios si in securitate in ansamblul residential existent imobilurile propuse vor avea imprejmuire.

La amplasarea obiectivelor propuse si la stabilirea regimului de inaltime s-a tinut cont de prevederile Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei- anexa la Ordinul Ministrului Sanatatii emis in temeiul Hotararii Guvernului nr 119/2014 privind organizarea si functionarea Ministerului Sanatatii Publice,cu modificarile si completarile ulterioare.

Conf. prevederilor Cap.I Norme de igiena referitoare la zonele de locuit ,art.3 :

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum **10 m** de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

#### Art.37

(1) Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurii menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

(2) Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitaea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității.

Se va respecta distanta minima de siguranta intre cladiri in functie de gradul de rezistenta la foc in conformitate cu prescriptiile din Normativul de siguranta la foc al constructiilor **P118 – 1999** , unde nu este posibil se va justifica cu existenta calcanelor sau se prevad masuri compensatorii.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament se va putea realiza din strada in interiorul zonei studiate pe caile rutiere de minim 6,00 m latime , cu doua benzi de circulatie existente/propuse

În caz de incendiu intervenția forțelor de stingere la clădirile existente și propuse se poate realiza pe cel puțin 3 fațade.

În cazul construcțiilor se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999, iar la proiectarea parcarilor se va ține cont de prevederile Normativului de siguranță la incendiu a parcajelor pentru autoturisme.

### **3.6. Devoltarea echipării edilitare**

Utilizarea rețelelor edilitare se poate face în conformitate cu avizele obținute de la deținătorii de rețele și furnizorii de utilități

Amplasamentul este racordat la toate rețelele edilitare.

Se impune bransarea la rețele edilitare în funcție de necesitățile impuse de funcțiunile noi – care se vor stabili de comun acord între investitor și deținătorii de rețele.

#### **3.6.1. Alimentare cu apă**

Pentru fiecare obiectiv de investiție se va solicita aviz de amplasament și aviz de racordare la fazele următoare de proiectare.

#### **3.6.2. Canalizare**

Pentru fiecare obiectiv de investiție se va solicita aviz de amplasament și aviz de racordare la fazele următoare de proiectare.

#### **3.6.3. Telecomunicații**

Pentru fiecare obiectiv de investiție se va solicita aviz de amplasament și aviz de racordare la fazele următoare de proiectare.

#### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale**

Pentru fiecare obiectiv de investiție se va solicita aviz de amplasament și aviz de racordare la fazele următoare de proiectare.

#### **3.6.5. Gospodărie comunala**

Pe fiecare parcelă pe care se vor autoriza construcțiile se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Platformele gospodărești vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului menajer și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

### **3.7 Protecția mediului**

#### **3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

În zona studiată conform celor prezentate nu există surse potențiale care să genereze poluare majoră de tip industrial-chimic-etc.

Pentru poluarea provocată de autoturismele care aparțin zonei sau aflate în tranzit, aceasta se va diminua treptat prin înlocuirea motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice, măsură care este încurajată de programele europene și guvernamentale. De asemenea și nivelul zgomotului va fi mult diminuat.

#### **3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Conform celor prezentate riscurile naturale pot fi provocate în zona doar de cataclisme – cutremur - care pot fi preintampinate prin măsuri de adaptare a structurilor existente la cerințele normativelor actuale privind siguranța în exploatarea construcțiilor.

### 3.7.3.Epurarea si preepurarea apelor uzate

Reteaua de canalizare menajera si pluviala existenta in zona studiata este racordata la statia de epurare locala in vederea epurarii apelor uzate menajere .  
Ape uzate tehnologice provenite din activitati industriale nu sunt identificate in zona .

### 3.7.4.Depozitarea controlata a deseurilor

Pe fiecare parcelă pe care se vor autoriza constructii precum si pe platformele gospodăresti existente se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea selectivă a deșeurilor.

### 3.7.5.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu sunt prezente terenuri degradate in privinta plantarii zonelor verzi interventiile asupra acestora sunt tratate mai jos

### 3.7.6.Organizarea sistemelor de spatii verzi

- Spatii verzi aferente zonei de prestari servicii :  
Spatiile verzi dispuse perimetral zonei studiate se vor amenaja in conditiile prevazute in Regulamentul de Urbanism.
- Spatii verzi aferente zonei suprafata minima 30 %

### 3.7.7.Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

### 3.7.8.Refacerea peisagistică si reabilitarea urbana

Se va realiza respectand prevederile de la punctele 2.7.5.; 3.3.; 3.4.; 3.5.;3.6.; 3.7.; 4.2.; 4.3. si 4.5. din prezentul memoriu si respectand regulile prevazute in Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ anexat la documentatie.

### 3.7.9.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Se va realiza respectand prevederile de la punctul 2.7.5.

### 3.7.10.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Retelele edilitare existente corespund cerintelor actuale de locuire si servicii .  
Ca urmare a amplificarii suprafetelor construite in zonele needificate in functie de cerintele solicitate detinatorii de retele vor prezenta modalitatile de satisfacere a cerintelor pentru fiecare obiectiv în parte, la fazele următoare de proiectare.

### 3.8 Obiective de utilitate publica :

Aleea de circulatie neamenajata care permite accesul la fiecare parcela aflata in studiu si care se afla in proprietatea proprietarilor personae fizice va fi destinata numai circulatiei cf. schitelor de dezmembrare a terenului care vor configura noile proprietati .

### **Tipuri de proprietate teren :**

Planul Urbanistic Zonal este constituit din terenuri intravilane , cu categoria de folosinta actuala de curti-constructii.

Terenurile ce fac obiectul studiului sunt:

Terenuri proprietatea privata a persoanelor fizice .

Conform Plansei U4 - Proprietatea asupra Terenurilor – aleea de circulatie va fi privata

#### **4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE**

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

Planul Urbanistic Zonal modifică funcțiunile initiale prevazute prin PUG aprobat, selecteaza tipologia functionala (locuire individuala) cu respectarea prevederilor generale pentru funcțiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG pentru zonele de locuire.

Acestea se vor realiza prin:

- Îmbunătățirea infrastructurii.
- Îmbunătățirea și extinderea fondului construit pe amplasamentele proprietatilor private .
- Îmbunătățirea dotarilor edilitare prin dimensionarea in functie de capacitățile deservite.
- Protecția mediului înconjurător.

##### **4.2. Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de :

- modernizarea circulației prin :
  - o amenajarea circulatiei care strabate zona studiata ;
  - o amenajarea parcarilor propuse in interiorul parcelelor componente ale P.U.Z. ;
- reabilitarea spatiilor verzi ;
- edificarea propunerilor cu destinatie de locuire individuala;

##### **4.3. Prioritati de interventie**

Investitorii vor stabili regimul de prioritate al lucrarii de fata , raportat la prioritatile majore ale lor. Investitiile vor fi finantate din surse private.

##### **4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Considerand tendințele de dezvoltare în zona studiata , trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

##### **4.5. Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)**

Respectand cerintele din Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. specificate in Plansa de Reglementari Urbansitice nu este cazul detalierii parcelelor propuse pentru edificarea de imobile .

##### **4.6. Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general :**

- Locuinte individuale private, bransamente utilități, împrejmui .

##### **4.7. Montaje ale etapelor viitoare(actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)**

Datorita naturii juridice a terenului, investitorii privati reprezinta actorul principal implicat, care în derularea investitiei, vor corela si aplica cerintele administratiei locale, ale proiectantilor de specialitate precum si a potentialilor dezvoltatori sau proprietari privati din zona studiată.

## 5. ANEXE

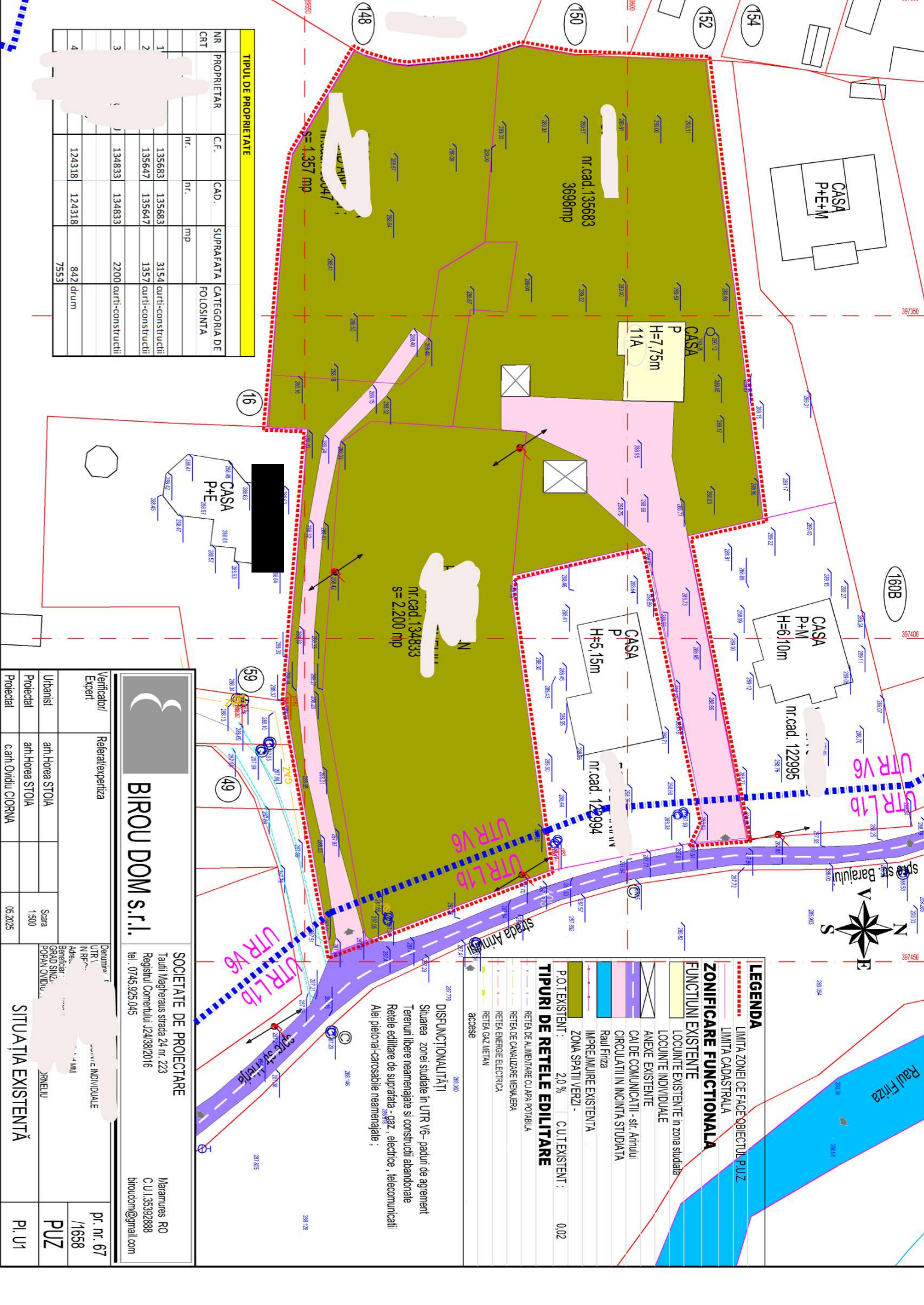
PIESE DESENATE :

- U0 – INCADRAREA IN ZONA
- U1 – SITUATIA EXISTENTA
- U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- U3 – REGLEMENTARI - ECHIPAREA EDILITARĂ
- U4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U5 – EXEMPLU DE MOBILARE

COORDONATOR RUR  
arh.Horea STOIA


Proiectant  
arh. Horea STOIA  
c.arh. Ovidiu CIORNA





TIPUL DE PROPRIETATE			
NR. PROPRIETAR	C.F.	CAD.	SUPRATAFA
CRT	nr.	nr.	mp
1	135683	135683	3154
2	135647	135647	1357
3	134833	134833	2200
4	124318	124318	842
			7553

NR. PROPRIETAR	C.F.	CAD.	SUPRATAFA	CATEGORIA DE FOLOSINTA
CRT	nr.	nr.	mp	
1	135683	135683	3154	carti-construcții
2	135647	135647	1357	carti-construcții
3	134833	134833	2200	carti-construcții
4	124318	124318	842	drum
			7553	



**BIROU DOM S.R.L.**

SOCIETATE DE PROIECTARE

Taului Magheraus strada 24 nr. 223

Registrul Comertului J49/30/2016

tel. 0745.925.045

Maramures RO

C.U.I.35392888

biroudom@gmail.com

Verificator/Expert: **Referent/expertiza**

Urbanist: **anh. Horea STOIA**

Proiectat: **anh. Horea STOIA**

Proiectat: **canh. Ovidiu CIOROVA**

Scara: 1:500

05.2025

Denumire: **INDIVIDUALE**

UTR: **INDIVIDUALE**

IN REP: **INDIVIDUALE**

Adresa: **INDIVIDUALE**

Beneficiar: **INDIVIDUALE**

GRAND STILU: **INDIVIDUALE**

POZNA OVIDIU: **INDIVIDUALE**

ANUL: **INDIVIDUALE**

NUMERUL: **INDIVIDUALE**

**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL PUZ.
- LIMITA CADASTRALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- FUNCTIONI EXISTENTE
- LOCURILE EXISTENTE in zona studiata
- LOCURILE INDIVIDUALE
- ANEXE EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII - str. Armata
- CIRCULATII IN INCINTA STUDIATA
- Raul Friza
- IMPERMEABILITATE EXISTENTA
- ZONA SPATII VERZI -
- POT. EXISTENT: 2.0%
- CUT. EXISTENT: 0.02

**TIPURI DE RELETE EDILITARE**

- RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA ENERGETIC ELECTRICA
- RETEA ENZ LIETAN
- ACCESSE

**DISFUNCTIONALITATI**

Situarea zonei studiate in UTR V6 - paduri de agreement

Terenuri libere neamenajate si constructii abandonate

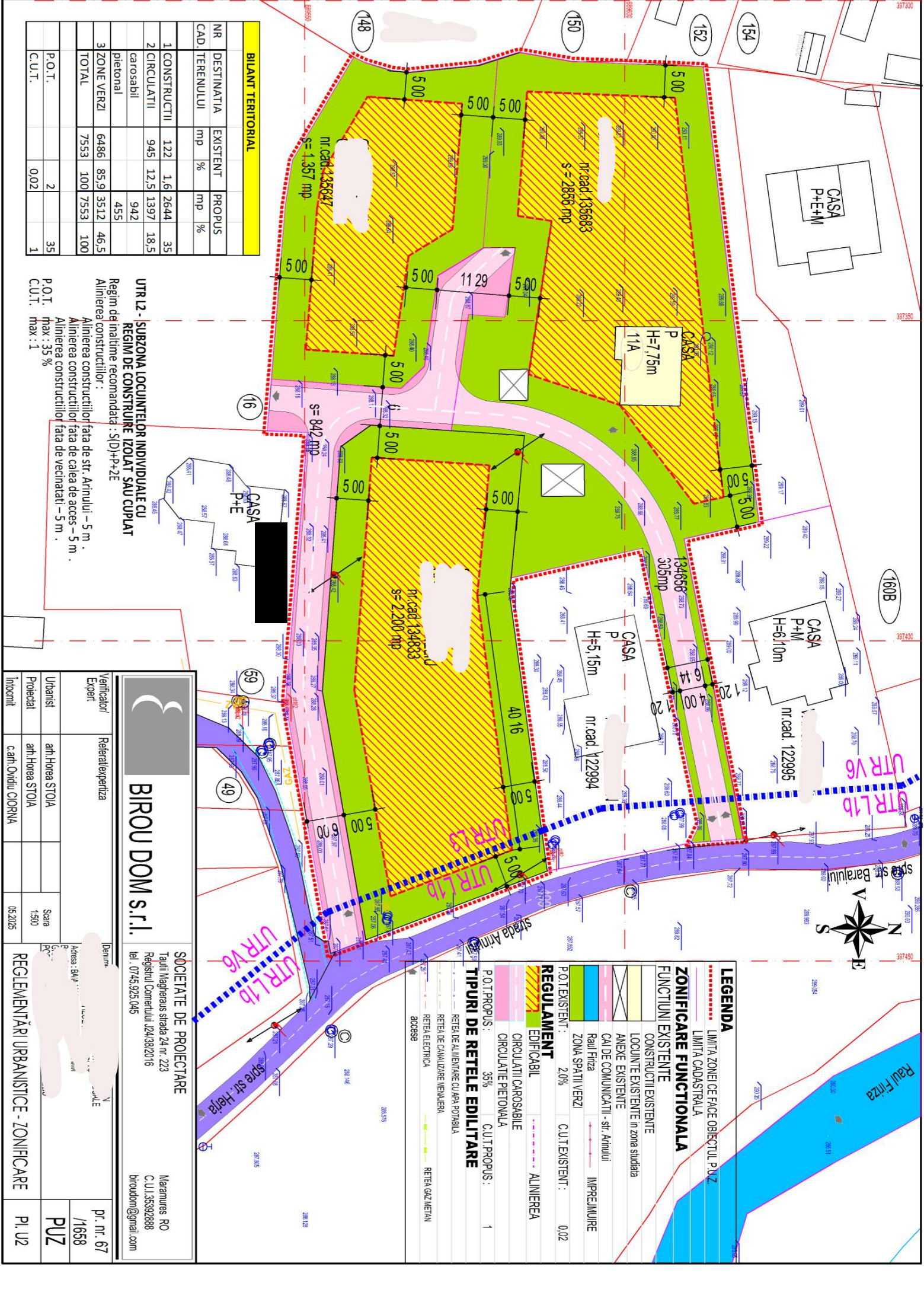
Rețele edilitare de suprațara - gaz, electrice, telecomunicatii

Alei pietonal-carosabile neamenajate;

**SITUATIJA EXISTENTA**

PI. U1

PR. NR. 67 /1658



BILANT TERITORIAL			
NR CAD.	DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT mp	PROPOUS mp
1	CONSTRUCTII carosabil pietonal	122	1,6 2644
2	CIRCULATII carosabil	945	12,5 1397
3	ZONE VERZI	6486	85,9 3512
TOTAL		7553	100 7553
P.O.T.		2	
C.U.T.		0,02	

**UTR 12 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT**

Regim de inaltime recomandata : S(D)+P+2E

Alinierea constructiilor :

Alinierea constructiilor fata de str. Arinului - 5 m .

Alinierea constructiilor fata de calea de acces - 5 m .

Alinierea constructiilor fata de vecinatati - 5 m .

P.O.T. max : 35 %

C.U.T. max : 1

**BIRU DOM S.R.L.**

SOCIETATE DE PROIECTARE

Traian Maghebraus strada 24 nr. 223

Registruul Comertului J24/30/2016

tel. 0745.9235.045

Maramures RO

C.U.I. J35392888

birudom@gmail.com

Verificator/Expert	Referent/expertiza	Denumire
Urbanisti	ant.Horea STOIA	Sara
Proiectant	ant.Horea STOIA	1590
Intocmit	can.Ovidiu CORNA	05.2025

pr. nr. 67 /1658

**PUZ**

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PI.UZ

**LEGENDA**

LIMITA ZONEI DE FACE OBIECTUL P.UZ

LIMITA CADASTRALA

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

CONSTRUCTII EXISTENTE

LOCUINTE EXISTENTE in zona studiata

ANEXE EXISTENTE

CAI DE COMUNICATII - str. Arinului

Raul Fritza

ZONA SPATII VERZI

POTEXISTENT : 2,09%

CUTEXISTENT : 0,02%

**REGULAMENT**

EDIFICABIL

CIRCULATII CAROSABILE

CIRCULATII PIETONALA

P.O.T. PROPOUS : 35%

C.U.T. PROPOUS : 1%

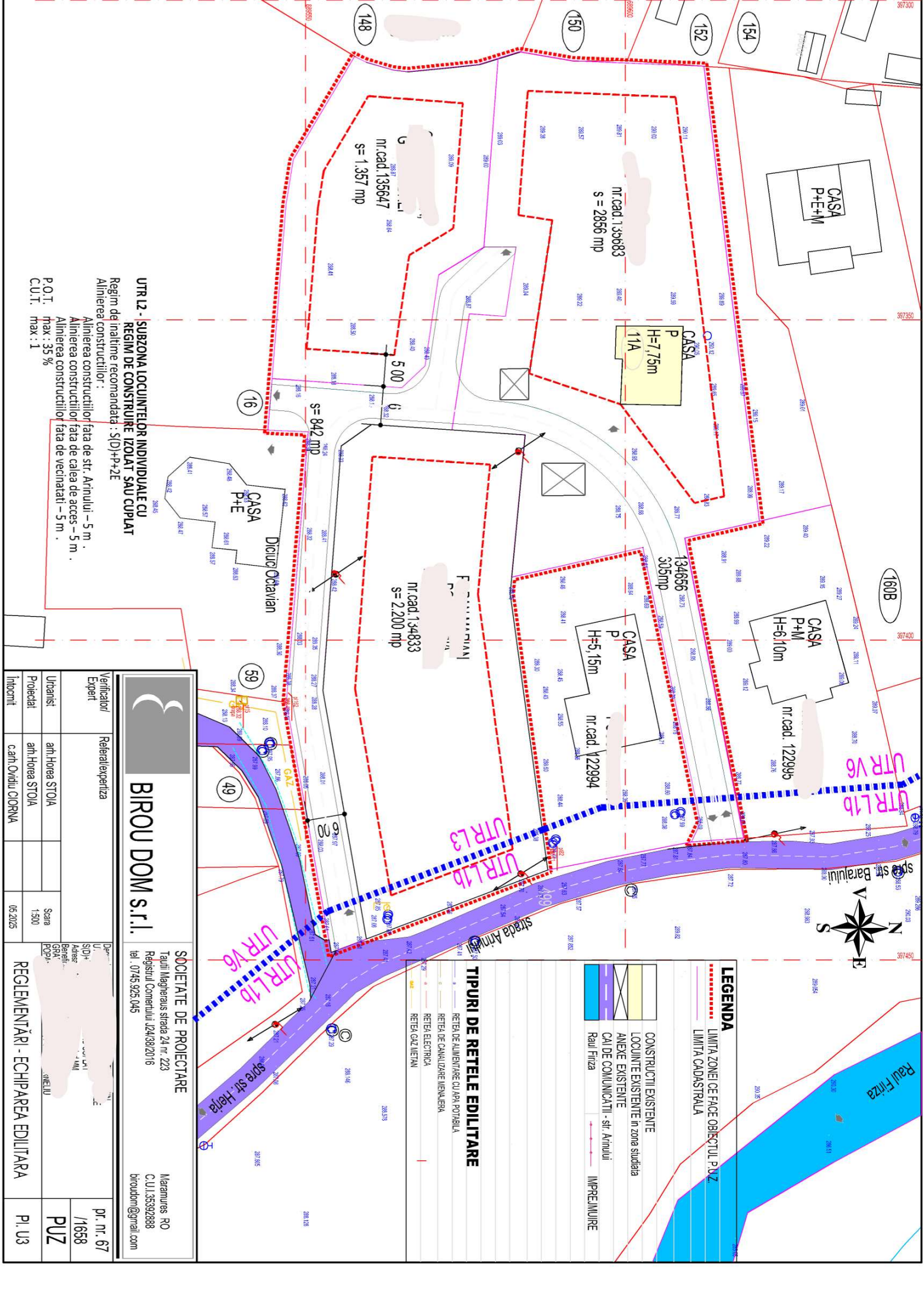
**TIPURI DE RETELE EDILITARE**

RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA

RETEA DE CANALIZARE MENAJERA

RETEA ELECTRICA

RETEA GAZ METAN



UTR L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT  
 Regim de inaltime recomandat : SID)+P+2E  
 Alinierea constructiilor : Alinierea constructiilor fata de str. Arinului - 5 m . Alinierea constructiilor fata de calea de acces - 5 m . Alinierea constructiilor fata de vecinatati - 5 m .  
 P.O.T. max : 35 %  
 C.U.T. max : 1

**BIROU DOM S.R.L.**

SOCIETATE DE PROIECTARE

Tanfuli Magdeleanus strada 24 nr. 223

Registrul Comertului J24/38/2016

tel. 0745.925.045

Maramures RO  
 C.U.I. J35392888  
 biroudom@gmail.com

Verificator Expert	Referent/Expertiza	Data
Urbanist	an Horea STOIA	Scara
Proiectat	an Horea STOIA	1:500
Intornit	can. Ovidiu CIORNA	05.2025

pr. nr. 67 /1658

REGLEMENTARI - ECHIPAREA EDILITARA

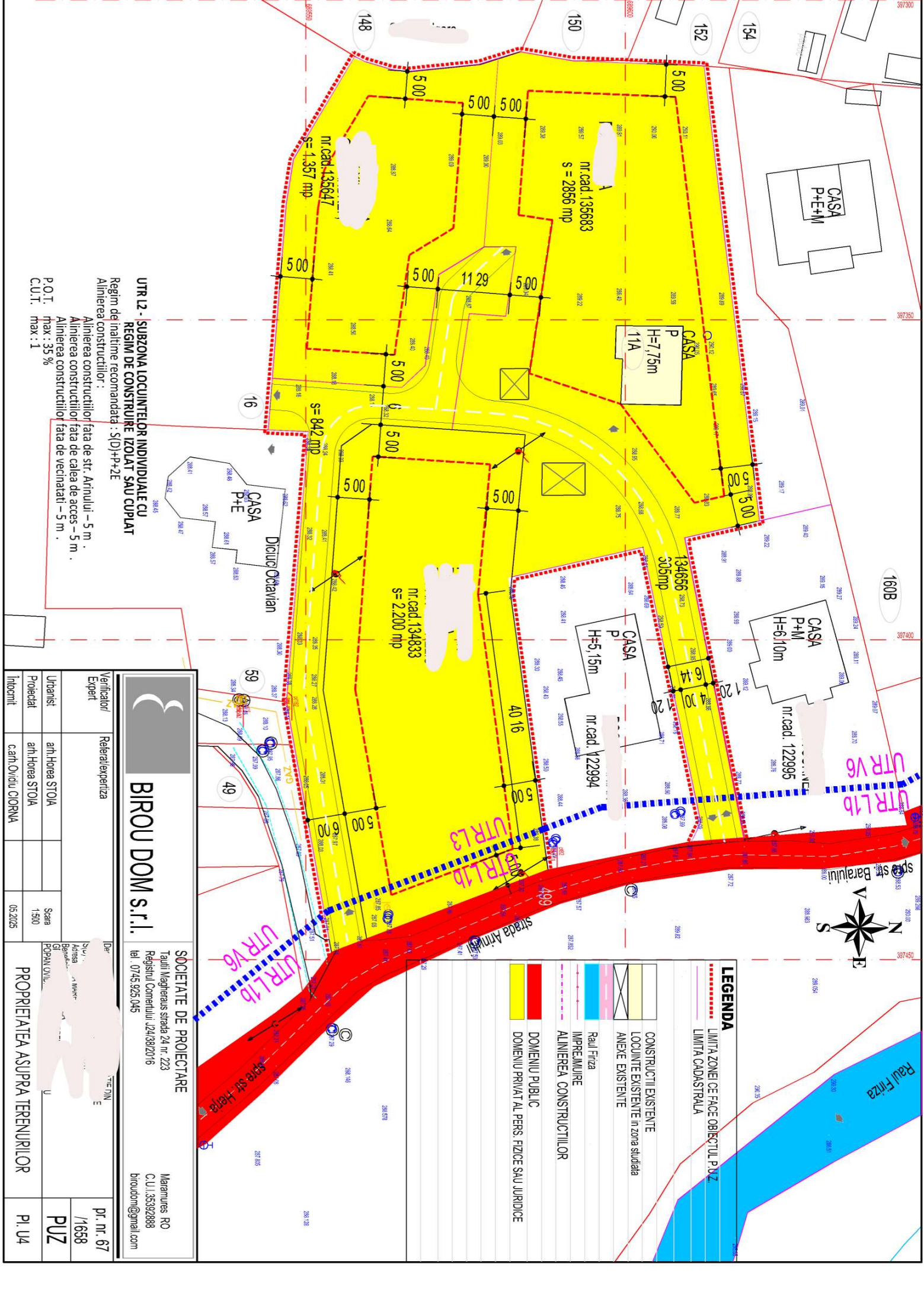
P. U3

**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z
- LIMITA CADASTRALA
- CONSTRUCTIILE EXISTENTE
- LOCUINTE EXISTENTE in zona studiata
- ANEXE EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATII - str. Arinului
- Raul Fritza
- IMPREJMUIRE

**TIPURI DE REZELE EDILITARE**

- RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA ELECTRICA
- RETEA GAZ METAN



UTR L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT

Regim de inaltime recomandat : S/D+P+2E

Aliniera constructorilor :

Aliniera constructorilor fata de str. Ariniului - 5 m .

Aliniera constructorilor fata de calea de acces - 5 m .

Aliniera constructorilor fata de vecinatati - 5 m .

P.O.T. max : 35 %

C.U.T. max : 1

**BIROU DOM S.R.L.**

SOCIETATE DE PROIECTARE

Tajului Magheraus strada 24 nr. 223

Registrul Comertului J24/382/016

tel. 0745.925.045

Maramures RO

C.U.I.:35392888

broudom@gmail.com

Verificator/Expert: Referent/expertiza

Urbanist: arh Horea STOIA

Proiectat: arh Horea STOIA

Intornit: can. Ovidiu CIORNA

Scara: 1:500

05.2025

pr. nr. 67 /1658

**PUZ**

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PI. U4

**LEGENDA**

	LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z
	LIMITA CADASTRALA
	CONSTRUCTIILE EXISTENTE
	LOCUINTE EXISTENTE in zona studiata
	ANEPE EXISTENTE
	Raul Fritza
	IMPRELIMBIRE
	ALINIERA CONSTRUCTORILOR
	DOMENIU PUBLIC
	DOMENIU PRIVAT AL PERS. FIZICE SAU JURIDICE

