

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 87 din 30.01.2024

### În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIREA REGLEMENTĂRIILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE PENTRU ZONA DE LOCUINȚE

Ca urmare a cererii adresate de **NOMIS HOME INVEST SRL**, cu sediul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal ..... **BULEVARDUL TRAIAN** nr. 20 bl. 20 sc. .... et. .... ap. 6 telefon/fax 0745085324 e-mail **oxanamicoletac@gmail.com**, înregistrat la nr. 2449 din 17.01.2024,

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

**Cartea funciara Baia Mare** numar 109117, 109112, 109120, 109106, numar cadastral 109117, 109112, 109120, 109106, sau identificat prin **PLAN DE SITUATIE**

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 **EXTRAVILANUL** Municipiului Baia Mare - drept de proprietate astfel:

- conform C.F. 109117 - SC **NOMIS HOME INVEST SRL**, cota actuală 1/1.
- conform C.F. 109112 bun propriu, cota actuală 1/2 și
- conform C.F. 109120 CARMEN - bun propriu, cota actuală 1/2 și
- conform C.F. 109106 CARMEN - bun propriu, cota actuală 1/2 și
- conform C.F. 109111 - drum de servitute.

și soții

**SRL**, în cote comune indivize. Asupra imobilului s-a intabulat drept de **SERVITUTE** de trecere cu piciorul sau cu orice mijloc de transport în favoarea nr. cad 11328 din CF 23662.

- 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 autentificat 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, suprafață, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);
- 2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ conform P.U.G.: Teren **EXTRAVILAN**;

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

CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ conf. CF: arabil, drum;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z. - introducerea teren în intravilan și stabilirea reglementărilor tehnice de construire pentru zona de locuințe;

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.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

• Imobilul face parte din zona care va fi reglementată de documentația de urbanism PUZ „Dealul Groșilor” inițiată de către Municipiul Baia Mare și elaborată de S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L., documentație aflată în curs de aprobare.

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 LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019, 523/2019 și 59/2022 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare":

#### PARCAJE AUTOVEHICOLE

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. Parcarea/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 Sunt stabilite 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.

- pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCȚII care se vor prevedea prin P.U.Z. -ul care se va elabora, necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și conform prevederilor HCL 104/2019, 523/2019 și 59/2022.

- 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.

- Stationarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

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 parcării/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. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament și NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000 Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea 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.

Art. 17 Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje și procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.

Art. 18 Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcțiile pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementate situațiile prevăzute în prezentul regulament

LOCUIŢE 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 de locuințe 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 locuințele 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 700-1000 mp - maxim 2 (două) apartamente/parcelă;

c. >1000 mp - maxim 4 (patru) apartamente/parcelă.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde/loc de joacă pe o suprafață de minim 15% din suprafața pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama 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 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 LOCUIŢE 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.- 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. Acelese 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.

**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. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIREA REGLEMENTĂRILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE PENTRU ZONA DE LOCUINȚE**

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

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

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

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

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

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

administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

alimentare cu apă - VITAL

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; Aviz Consiliul Județean;**

**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;**

**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 Inițiere pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform HCL nr 514/2016;

Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform HCL nr 514/2016;

Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal conform HCL 168/2011;

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

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

**p.PRIMAR**  
Viceprimar desemnat

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT SEF,**

Achitat taxa de **5.079,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 106318 0251492** din **17.01.2024** valoare **5.079,00**  
Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. ....** din .....

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

Întocmit, .....

în concordanță 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,**  
**Lia Augustina Muresan**

**ARHITECT SEF,**  
**Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Data prelungirii valabilității .....

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

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

Întocmit,

.....



## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z, ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

#### 1. INTRODUCERE:

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI  
STABILIREA REGLEMENTĂRILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE PENTRU  
ZONA DE LOCUINȚE**

Amplasament: **BAIA MARE str. Dumbravei, f.nr, Jud. Maramureș**

Inițiatori:

---

**SC NOMIS HOME INVEST SRL**  
din Mun. Baia Mare  
Bd.Traian, nr. 20/6 , Jud. Maramureș

**Beneficiar: MUNICIPIUL BAIA MARE**  
**Proiectant general: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA**  
**Proiectant urbanism : ARH. URB. CRĂCIUN OXANA NICOLETA**

#### 2. DISPOZITII GENERALE

##### 2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor

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

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

## **2.2. Baza legala**

- Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic General – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13/N/1999;
- Ghid privind metodologia de elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism– Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012;
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011;
- Codul Civil;
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței;
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, aprobat prin Regulament local

de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare.

### **2.3 Domeniu de aplicare**

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din zona studiată.

R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru construcțiile de tip rezidențial, și a zonelor de dotări/servicii aferente.

Prevederile prezentei documentații stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

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

2.3.2 Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale în concordanță cu prevederile din Planul urbanistic general și Regulamentul aferent. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

### **2.4 . Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU**

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

### **2.5 Divizarea în UTR și alte subunități**

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

### **2.6. Definire POT și CUT**

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

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

*Excepții* de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

### **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

##### Terenuri agricole:

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

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

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

##### Resursele subsolului

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

##### Resurse de apă și platforme meteorologice

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

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

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

#### Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate.

#### Situri arheologice și monumente istorice:

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

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectura dimensiuni și aspect exterior.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată) precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea în construcții.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiune de locuințe sau dotări/servicii se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de servitute și de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților conform avizelor ce se vor obține.

#### *Retragerea construcțiilor față de frontul la strada Dumbravei:*

Față de strada Dumbravei, construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 13.00 m măsurată din axul drumului (strada Dumbravei).

#### *Retragerea construcțiilor față de frontul la strada Murelor:*

Față de strada Dumbravei, construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 4,5 m măsurată din axul drumului (strada Murelor, conform gabaritului stradal final, stabilit prin prezentul PUZ).

#### *Retragerea construcțiilor față de frontul la strada de acces adiacentă la vest la parcele :*

Față de drumul de acces de pe latura vestică a loturilor studiate construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 6,5 m măsurată din axul profilului viitor total de drum de 5,0 m (carosabil+trotuar).

## **4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**

### **U.T.R. L1c- zonă cu funcțiunea dominantă de locuințe individuale, în regim izolat și înșiruit și construcții anexe.**

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

ani. Suprafața totală a zonei studiate este de 4225 mp.

Caracterul zonei limitrofe : zona adiacentă situată în intravilan este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare, descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1. Punctual, în zona de extravilan a localității Baia Mare s-au aprobat documentații de urbanism care au propus introducerea în intravilan și au stabilit reglementări pentru parcele destinate locuirii și funcțiilor conexe și complementare.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale în regim de construire izolat și înșiruit, cu maxim D(S)+P+1(M) niveluri, anexe gospodărești, împrejurii, mobilier urban/mobilier de exterior, locuri de joacă aferente locuinței;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime D(S)+P+1(M), care includ și spații pentru profesii liberale, sedii administrative ale unor mici afaceri, care nu implică trafic ridicat;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus;
- utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, grădini în intravilan;
- echipamente tehnico-edilitare;

### **Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale/comerciale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

### **Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale/servicii profesionale cu suprafața mai mare de 200 mp și care indiferent de suprafața lor, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 sau/și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea de animale;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

### **Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):**

#### 1. Pentru parcele mobilate cu locuințe construite în regim individual:

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 60% :
- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20.0 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct, drum privat, sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 5,0 m lățime.

#### 2. Pentru parcele mobilate cu locuințe construite în regim înșiruit:

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 60% :
- parcela are suprafața minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 11.0 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct, drum privat, sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 5,0 m lățime.

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

- Retragera construcțiilor de la aliniamentul cu drumul de acces de pe latura vestică a loturilor și de pe care se asigura accesul va fi de 4,00 m.
- Garajele aferente locuințelor se vor retrage față de aliniament cu minim 6,0 m, pentru a se putea asigura spațiu de parcare în interiorul incintei.
- Retragera construcțiilor de la aliniamentul cu str. Dumbravei va fi de 5,2 m (limitare dată de zona de siguranță a str. Dumbravei)
- Retragera construcțiilor de la aliniamentul cu str. Murelor (luând în calcul profilul proiectat al acesteia de 9,0m) va fi de 4,0 m.

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

#### 1. pentru clădirile care vor fi dispuse izolat:

- clădirile de vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

#### 2. pentru clădirile care vor fi dispuse în regim înșiruit:

- Retragera construcțiilor față de limitele laterale în cazul construcțiilor propuse în regim înșiruit: - acestea se vor alipi în zona garajelor propuse.
- Limitele corpului de clădire alcătuit din locuințe înșiruite se vor stabili retrase față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

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

#### 1. pentru clădirile care vor fi dispuse izolat:

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

#### 2. pentru clădirile care vor fi dispuse în regim înșiruit: - acestea se dispun alipite în zona garajelor.

### **Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de

trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5,0 m lățime.

**Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

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

**Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

- Înălțimea la cornișă / atic va fi  $H_{max}=9,0$  m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;

- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

**Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

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

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare se vor alege respectând "Regulamentul local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

-tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.

-sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.

- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.

-clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.

-acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente cu regim de înălțime maxim Parter, se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.

**Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

-autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;

-lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitori sau de beneficiar;

-rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;

- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel;
- realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială a localității, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

#### **Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și gradină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 30 mp.

#### **Art.-14 ÎMPREJMUIRI:**

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

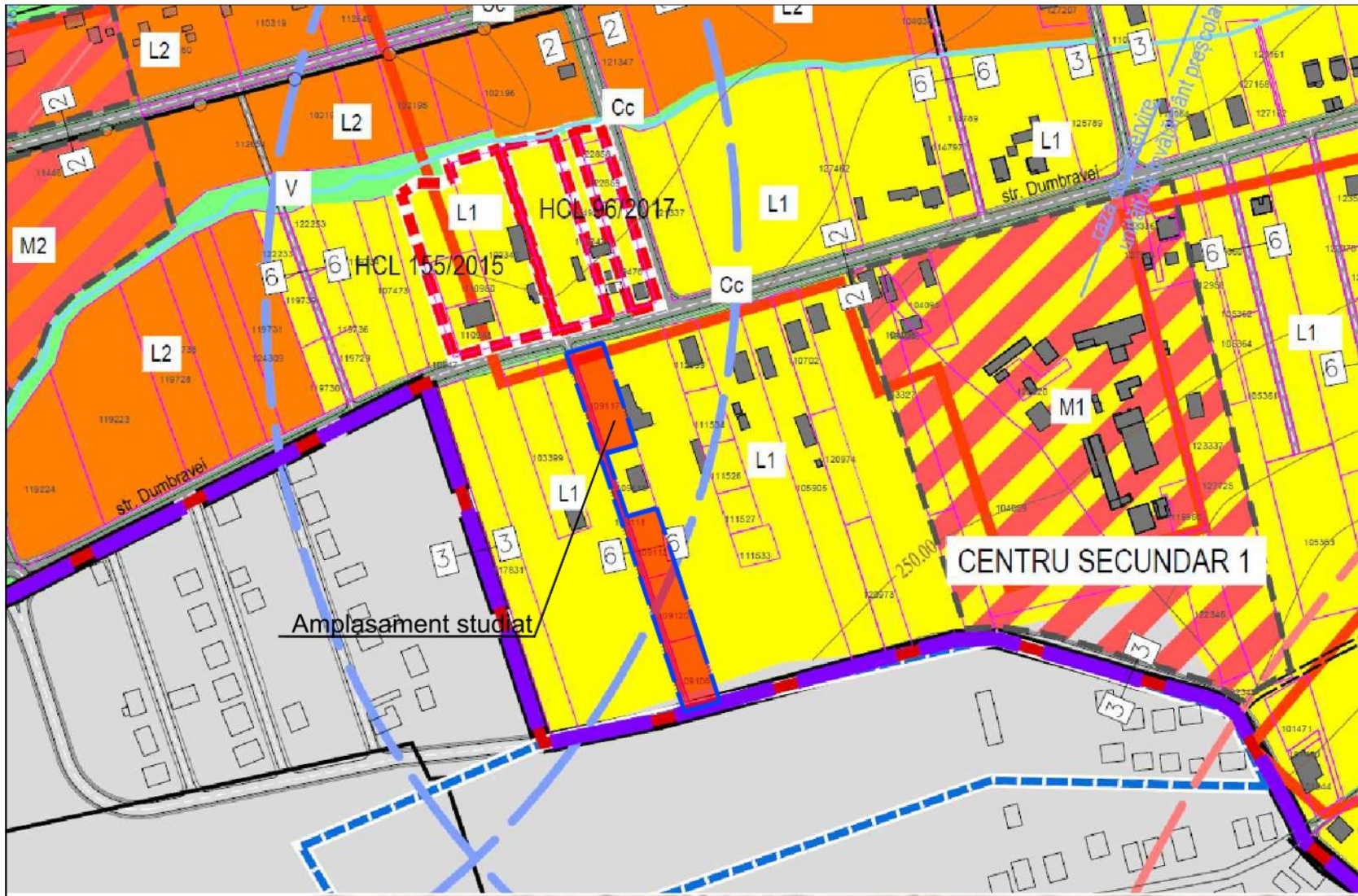
### **SECȚIUNEA III:      POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

**Art.-15**            PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%  
**Art.s-16**           COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): =1,2

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( G.O. ) = 60%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI ( Sp.V. ) = 40%

ÎNTOCMIT:  
 Arh. Urb. Oxana N. CRĂCIUN





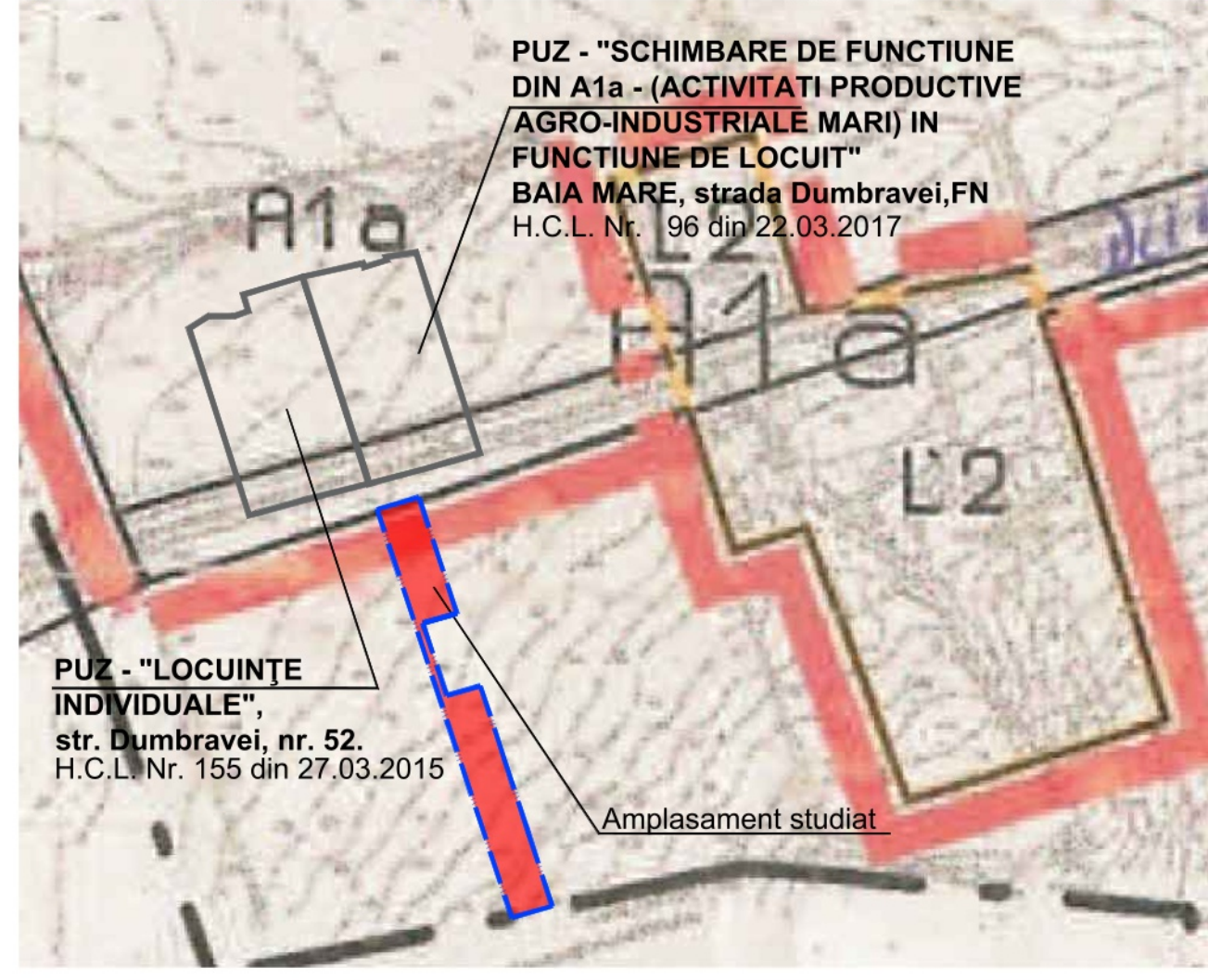
Amplasament studiat

ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. Dealul Groșilor

Amplasament studiat

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. Baia Mare

Amplasament studiat



Birou individual de arhitectură  
**OXANA N. CRĂCIUN**  
 Baia Mare  
 C.I.F. 21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	<b>OXANA N. CRĂCIUN</b> nr. de înregistrare în t.n.a. 00230			Initiatori: S.C. MORMONIA INVESTICII pr. nr. 536/2023
Specificatie	Nume	Semnatura	Car:	faza. P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun			Amplasament: Mun. Baia Mare, Str. Dumbravei, f.nr., Jud. Maramureș
Intocmit	Arh.Oxana N. Craciun		%	Titlu plansa: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ P.U.G. - P.U.Z.
Desenat	"			pl.nr. A01

**LEGENDA**

- Limită propusă pt. reglementare
- Limită proprietate
- U.T.R. propus
- Profile stradale propuse în PUZ Dealul Groșilor
- Limita zonă edificabilă
- Drum propus
- Retragere față de Drumul Național 13.0 m din axul drumului existent - Str. Dumbravei
- Sugestie de lotizare
- Construcții existente
- Garduri, împrejmuiri existente
- Regim de înălțime existent
- Gaz
- Electric
- Cămin
- Stâlp curent și lampadar
- Ax șant
- Rețea subterană apă existentă
- Rețea gaz existentă
- Rețea energie electrică existentă - LEA 0.4 Kv
- Rețea canalizare existentă
- S/D+P+1E+M(Er) - Regim maxim de înălțime propus
- S/D+P+1 - Regim maxim de înălțime propus pt. locuințe îngruite
- Acces în incintă
- Acces în clădire

**BILANT TERITORIAL - SITUATIE EXISTENTA**

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan - nr. CAD 109117	1173 mp
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - drum, intravilan - nr. CAD 109111	446 mp
3	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan - nr. CAD 109112	721 mp
4	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan - nr. CAD 109106	719 mp
5	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan - nr. CAD 109120	720 mp
6	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - drum, extravilan - nr. Cad. 119016	446 mp
7	<b>TOTAL SUPRAFATA PROPUSA PT. STUDIU</b>	<b>4225 mp</b>

**ZONA FUNCTIONALA CENTRALIZATOR LOTURI SUPRAFATA/mp**

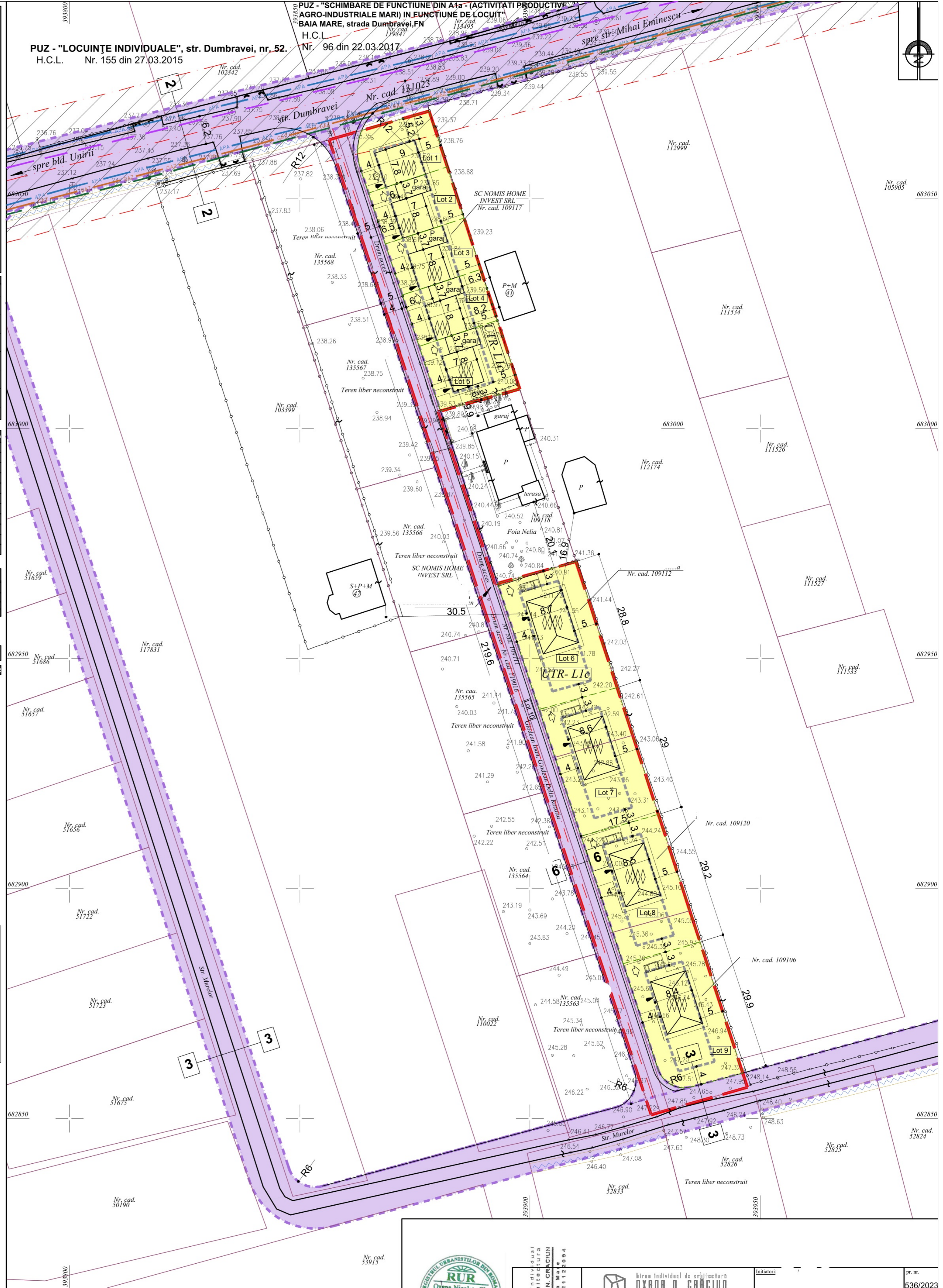
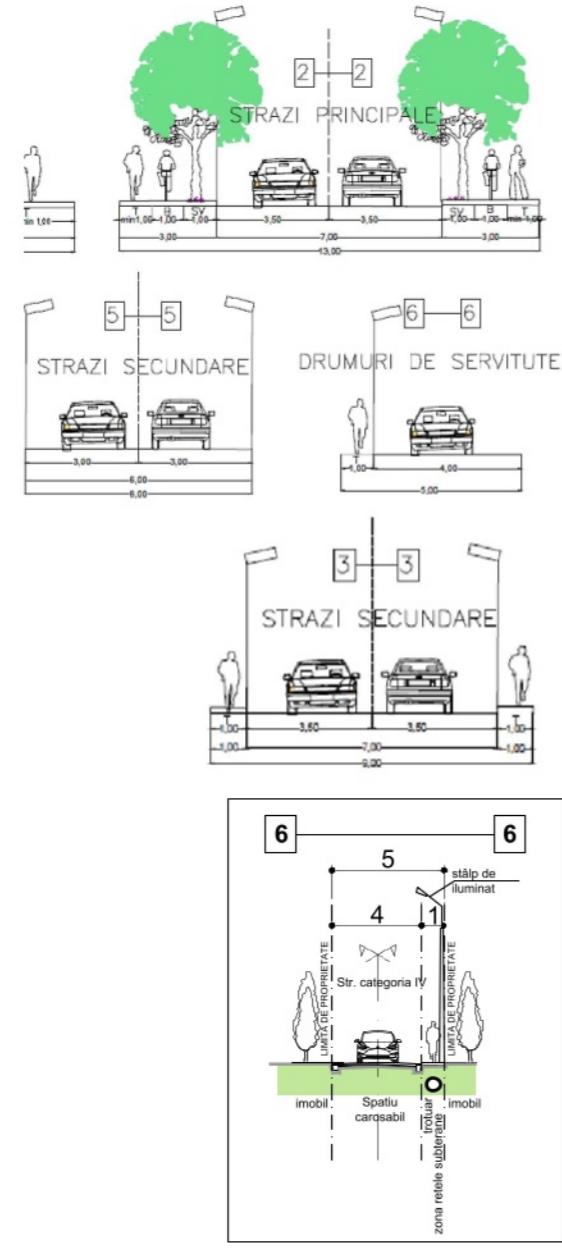
ZONA FUNCTIONALA	CENTRALIZATOR LOTURI	SUPRAFATA/mp
LOCUIRE	LOT 1	230
	LOT 2	210.9
	LOT 3	210.4
	LOT 4	209.9
	LOT 5	272.5
	LOT 6	508.5
	LOT 7	508.5
	LOT 8	508.5
	LOT 9	509.2
	LOT 10	1056.6
CIRCULATII	TOTAL	4225

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Loturi construite	3168.4	75	Suprafete constructii	1107	35
				Spatii verzi amenajate în incinta	1269.3	40
				Circulatii și platforme în incinta	792.1	25
				<b>TOTAL</b>	<b>3168.4</b>	<b>100.0</b>
2	Teren afectat de circulatii propuse	1056.6	25			
3	<b>TOTAL</b>	<b>4225</b>	<b>100.0</b>			

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI  
 POT propus= 35%, CUT propus= 1.2, GO = 60%, ZV = 40%

PROFILI TRANSVERSALE PROPUȘE ÎN P.U.Z. DEALUL GROȘILOR



**REGISTRUL URBANISTILOR DE ÎNDRUMARE**

**RUR**  
**OXANA NICOLETA GH. CRĂCIUN**  
 arhitect  
 P.D.E.

**BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ȘI ÎNDRUMARE**  
**OXANA N. CRĂCIUN**  
 BAIA MARE  
 C.I.F. RO21122094

biro individual de arhitectură  
**OXANA N. CRĂCIUN**  
 ar. de înregistrare în T.A.M. 0233

Initiativă: -  
 Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIREA REGULAMENTARILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE PENTRU ZONA DE LOCUINȚE  
 Amplasament: Mun. Baia Mare, Str. Dumbravei, nr. Jud. Maramureș  
 Titlu planșă: **PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.**

pr. nr. 536/2023  
 fișa: P.U.Z.  
 pl. nr. A03

scara: 1:500