

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE
Serviciul Dezvoltare Urbană
CONSULTAREA PUBLICULUI

Prin prezenta, îmi exprim în mod expres consimțământul pentru procesarea și stocarea de către Primăria Baia Mare a datelor cu caracter personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric personal, în conformitate cu Legea nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016. DA ☐ NU ☐
Dacă ați bifat căsuța NU, cererea dumneavoastră nu va fi înregistrată!

Beneficiarul lucrării:

SC. ARTERIO IMPEX SRL

PROIECT nr. 1522

Obiectiv : **PUZ –Dezvoltarea centrului de cartier cu spatii pentru locuinte collective, hotel,alimentative publica, loisir,educatie,comert servicii**

Amplasament : **BAIA MARE,str.GRIVITEI,nr.56**

Vecinatatile directe zonei studiate :

16 Februarie nr.1A

16 Februarie nr 1

Grivitei nr.52

Grivitei nr. 66

Data Baia Mare 2021

Semnătura



42/50

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAI A MARE
Primar
Nr. 41368 din 09.11.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1519 din 04.12.2018

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

Ca urmare a cererii adresate de SC ARTERIO IMPEX SRL, reprezentata prin BALMOȘ TEFIL, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal,, sc. et. ap. telefon/fax 0726293766 e-mail, înregistrat la nr. 41368 din 05.11.2018,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal STRADA GRIVIȚEI nr. 56 bl. sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare numar 108683, 102420, 102419, 108682, 102421, 108681, 108679, 102426 numar cadastral 108683, 102420, 102419, 1789/2, 102421, 108681, 108679, 102426 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

IMOBIL teren și construcții situate în intravilanul Municipiului Baia Mare, proprietatea privată a S.C. ARTERIO IMPEX S.R.L., cota actuală 1/1.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITE PRIN P.U.G.: U.T.R. CC1a - subzona centrelor de cartier existente sau partial existente.

UTILIZARI ADMISE: utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate în condiții foarte limitate de teren; - se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații, - se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit.

Sunt admise următoarele utilizări: - instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier; - lacasuri de cult; - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale; - edituri, media; - servicii sociale, colective și personale; - activități asociative diverse, - comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară; - depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul; - hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism; - loisir și sport în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici; - grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice. Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii libere; - se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.

UTILIZARI INTERZISE: se interzic următoarele utilizări: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - construcții provizorii de orice natură; - depozitare en gros; - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC:

În vederea construirii este obligatorie elaborarea și aprobarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare, astfel: REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 568/2018 privind modificarea și completarea HCL 391/2017, referitoare la "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", prevede:

continuu si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitatile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: - cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 -10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente; - cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim 4.0 metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3,0 m. sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3.0 m. cu conditia ca inaltimea maxima la cornise a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale; - daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10; - cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior) cu exceptia parterului care poate ocupa 85% din suprafata parcelei.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari: - cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; - cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament; - in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.0 metri. - se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; in aceste cazuri se va respecta o retragere cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 4.0 metri; - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile destinate altor culte pot fi inserate in front continuu; - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri; - se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai putin de 10.0 metri distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1.90 metri de la pardoseala incaperilor; - in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari: - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse; - distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

CIRCULATII SI ACCESE: conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari: - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesele dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura; - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri. - este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete; - se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu; - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: - stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice; - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 metri; - gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fara a se diminua functionalitatea si aspectul centrului de cartier; - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri inaltime.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind inaltimele recomandabile; - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: - se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza

retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe strazile cu 2 fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25.0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;

- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conform P.U.Z cu următoarele condiționari: - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: conform P.U.Z cu următoarele condiționari: - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații; - data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: conform P.U.Z cu următoarele condiționari: - se vor identifica, pașta și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier; - în grădinile de fatadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantatii înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30 % va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ; - pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate; - se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate; - parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime.

IMPREJMUIRI: conform P.U.Z cu următoarele condiționari: - se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 2.20 m. și minim 1.80 m. înălțime din care 0.30 m. soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): conform P.U.Z, cu următoarele condiționari:

- POT maxim = 80% exclusiv echipamente publice

- POT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): conform P.U.Z cu următoarele condiționari:

CUT maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri:

- P + 3,4 - CUT maxim = 2.0

- P + 5 și peste - CUT maxim = 2.2

- CUT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

ACORDUL VECINILOR. Potrivit art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991, este necesar în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

- Situațiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

- Situațiile prevăzute la lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții

noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

- Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

- Proiectantul va preciza dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea construcțiilor învecinate, iar în situația în care prin lucrările propuse sunt afectate construcțiile învecinate și sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate.

Se vor respecta următoarele reglementări urbanistice aprobate:

- REGULAMENTUL LOCAL privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare" aprobat prin HCL nr. 391/2017, completat și modificat prin HCL 568/2018

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G. 525/1996

- prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014- 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, se va întocmi documentație de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. - Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se va elabora prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

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

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

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

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

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

ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTAREA CENTRULUI DE CARTIER CU SPAȚII PT. LOCUINȚE COLECTIVE. HOTEL, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, LOISIR, EDUCAȚIE, COMERȚ, SERVICII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă	☒ gaze naturale
☒ canalizare	☒ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) aprobat prin H.C.L.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Aviz Arhitect Șef fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru Plan Urbanistic Zonal;

Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală;

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, vizat de OCPI Maramureș;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă	☒ sănătatea populației
---	---	--

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

Aviz O.C.P.I. MM; Acord / aviz S.G.A.;

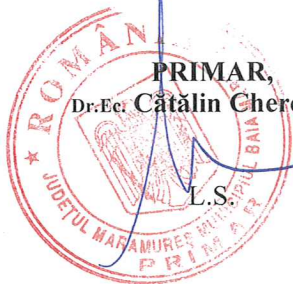
d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
Studiu geotehnic;

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

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

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

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



PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR,
Cons.Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de **60,10** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 106318 1219250** din **05.11.2018** valoare **60,10**
Achitat taxa de urgență **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr.** din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Întocmit,
Ing. Valentin Matees

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 **04.12.2020** până la data de **04.12.2021**

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR,
Cons.Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității **19.11.2020**
Achitat taxa de **18,00** lei conform chitanței nr. **135826** din **19.11.2020**
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Întocmit,
.....

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



PROIECT nr. 1522

Denumirea proiectului :

**PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND :
DEZVOLTAREA CENTRULUI DE CARTIER CU SPATII PT.
LOCUINTE COLECTIVE – PRESTARI SERVICII SI SPATII
COMERCIALE**

Baia Mare str. Grivitei nr.56, Jud. Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

Beneficiarii lucrării:

ARTERIO IMPEX SRL

Baia Mare 2021

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND :
DEZVOLTAREA CENTRULUI DE CARTIER CU SPATII PT.
LOCUINTE COLECTIVE – PRESTARI SERVICII SI SPATII
COMERCIALE**

Beneficiar. **ARTERIO IMPEX SRL**

Initiator.

ARTERIO IMPEX SRL

Proiectantul general.

S.C. AMBIENT S.R.L. – Baia Mare

Data elaborarii.

2019

1.2. Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Reevaluarea spatiilor si reglementari functionale si urbanistice ale zonei studiate: locuinte , spatii comerciale si de prestari servicii , zone verzi, accesibilitatea si mobilitatea: accesele auto si pietonale, parcarile, sistemul de garare (subteran, semi-ingropat, supraterane), Zona de studiu este zona cuprinsa in interiorul suprafetei de teren aferenta proprietatii investitorului situata pe partea sudica a strazii Grivitei cu o deschidere la strada de 45 m , acces direct din strada si marginita la nord de strada Grivitei , la vest si est de incinte private cu destinatii de locuinte individuale iar in coltul de sud-vest acces in strada Tamplarului .

Suprafata zonei de studiu = **6.547 mp**

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare a prevazut pentru zona studiata :

Conform PUG, terenul se afla in

UTR– CC1–subzona centrelor de cartier existente sau partial existente

UTR– V1a –subzona parcuri , gradini publice , scuaruri , (fasii plantate publice)

P.O.T. admis :80 %

C.U.T. admis :2,2

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
- ReactualizarePUG Municipiul Baia Mare in curs de aprobare
- Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”
- Certificat de urbanism nr.1519/14.12.2018
- Avizul de oportunitate nr. 7/15.023.2019

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.

- Analiza topografica
- Analiza geotehnica
- Analiza spatiilor verzi
- Analiza fondului construit

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

- In perioada 1989 -2018 au existat proiecte de investitii in zona studiata initiate de catre proprietarul actual si beneficiarul investitiei si a constat in edificarea de spatii destinate locuirii , anexelor de tip garaj si spatiilor de mica productie-prestari servicii – aflate in procesul de desfiintare/demolare .

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 construita cu destinatia cea mai probabila de curti-construcții.

Sub regimul comunist nu se construiește zona .

Dupa anul 1989 dezvoltarea localitatii nu afecteaza zona studiata In perioada 1989 - 2018 au existat proiecte de investitii in zona studiata initiate de catre proprietarul actual si beneficiarul investitiei si a constat in edificarea de spatii destinate locuirii , anexelor de tip garaj si spatiilor de mica productie-prestari servicii – aflate in procesul de desfiintare/demolare .

2.1.2. Potential de dezvoltare

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

Suplimentarea unităților comerciale si de prestari servicii prin construirea de noi constructii cu regim de inaltime $s(d)+p=2e=etaj\ 3\ retras$.

Revigorarea zonei studiate se poate activa prin modificarea 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 studiata se afla in intravilanul municipiului Baia Mare, in zona central-rezidentiala , zona situata intre str. Grivitei situata la nord - malul raului Sasar situate la sud , proprietati private la est si vest si strada Tamplarului situate la sud-vest .

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. Grivitei - artera de comunicatie prin care zona are acces la infrastructura orasului -

care prin legatura directa cu str. Minerilor si str. Industriei zona studiata relationeaza cu celelalte zone ale localitatii .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua 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, glaciesuri 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 sudic al râului Săsar, glacisul Baia Mare, zona de interferenta cu Raul Firiza . Zona are ca specific dezvoltarea largă a glacisului. Depozitele cuaternare (coluvii, deluvii) acoperă în cea mai mare parte argile și marne pannoniene, fiind individualizate și mici apariții de andezite și piroclastite andezitice.

2.3.2. Reteaua hidrografica.

Zona studiată se află într-un teritoriu vast mărginit la nord – la o distanta de peste 500 m - de râul Săsar.

2.3.3. Clima.

- Zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorita existentei lantului Carpatic ce indeplineste rolul benefic de paravan, impiedicand intemperii reci dinspre nord-est. Aflata la adapost, depresiunea are un climat de nuanta mediteraneana, cu ierni blande, fara mari viscole, cu veri racoroase, prelungite si un echilibru atmosferic favorabil.
- Temperatura aerului atinge cota medie, multianuala de 9,6°C. Media lunii ianuarie se ridica la -2.4°C, iar a lunii iunie la 19,9°C. Precipitatiile atmosferice sunt in general constante, totalizand o medie anuala de 976 mm.
- Vanturile nu prezinta caracteristici deosebite. Datorita imobilizarii maselor de aer in depresiune, se inregistreaza perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influenteaza negativ starea de poluare a orasului.

2.3.4. Conditii 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. Grivitei strada de categoria III , (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 nord zona ce face obiectul documentației : str. Grivitei .

CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL ZONEI STUDIATE

Circulația în interiorul zonei se face pe o rețea alcătuită din alei pietonale carosabile .

Str. Grivitei strada de categoria III

Strada de circulație carosabilă amenajată corespunzător cerințelor de circulație sigură – cu trotuare și zone verzi - pe direcția est-vest a municipiului care se dezvoltă la vest din intersecția dintre str. Minerilor și str. Industriei cu finalitate în Cartierul Ferneziu . Strada de categoria III cu 2 benzi de circulație câte 1 pe sens

Str. Tamplarului strada de categoria III

Strada de circulație carosabilă pe direcția est-vest a municipiului
Strada de categoria III cu 2 benzi de circulație câte 1 pe sens
Trotuar neamnejat și strada nemodernizată .

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată .

TIPUL DE PROPRIETATE

NR	CF	PROPRIETAR	CAD	SUPRAFATA	CATEGORIA DE	UTR
CRT	nr.		nr.	mp	FOLOSINTA	cf PUG

1	128568	ARTERIOR IMPEX SRL	128568	626	curți construcții	V1a
2	128579	ARTERIOR IMPEX SRL	128579	263	curți construcții	Cc1a
3	129087	ARTERIOR IMPEX SRL	129087	2426	curți construcții	V1a
4	129108	ARTERIOR IMPEX SRL	129108	1042	curți	V1a

					constructii	
5	129112	ARTERIOR IMPEX SRL	129112	299	curti constructii	Cc1a
6	129116	ARTERIOR IMPEX SRL	129116	162	curti constructii	Cc1a
7	108683	ARTERIOR IMPEX SRL	108683	476	curti constructii	Cc1a
8	102420	ARTERIOR IMPEX SRL	102420	367	curti constructii	Cc1a
9		Statul Roman	1782/267	385	curti constructii	V1a
				6046	mp	
Suprafata incinta masurata				6547	mp	

2.5.2. Relationari intre functiuni

In zona studiata nu exista disfunctionalitati intre functiuni . Unica activitate in functiune este de locuire individuala care se incadreaza in zona .

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

BILANTUL TERITORIAL

NR CRT	SUPRAFATA	EXISTENT	
		mp	%
1	CONSTRUCTII	769	11,7
2	CIRCULATII	1933	29,5
3	ZONE VERZI	3845	58,7
	TOTAL SUPRAFATA ARTERIO	5661	
	TOTAL	6547	100
	Suprafata desfasurata	1851	

P.O.T. EXISTENT	11,75
C.U.T. EXISTENT	0,28

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit.

1. Imobil de locuinta D+P+E+M – constructie noua , durabila , finisata – propusa pentru pastrare in continuare ;
2. Anexa garaj parter – constructie noua , durabila , finisata – propusa pentru pastrare in continuare ;

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.

Din acest punct de vedere zona este deficitara, lipsind functiunile comerciale – prestari servicii etc .

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi.

Zona studiata beneficiaza de spatii verzi dezvoltate controlat dispuse pe intreaga suprafata .

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Ca urmare a actiunilor omului, uneori necontrolate și nechibzuite, alteori firești, 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:

- 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 : nu este cazul de fata – constructiile existente sunt realizate in conformitate cu normativele in vigoare ;

- alunecările și prăbușirile de teren – sunt excluse –zona studiata nu se afla pe versanti ;

- inundațiile și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fara efect major asupra populatiei din zona studiata ;

- epidemiile – posibil de localizat la nivelul unitatilor de locuit ;

- epizootiile – exclus , in zona studiata nu exista aglomerari de animale ;

- In teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecari de teren in conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”

2.5.8.Principale disfuncionalitati

DISFUNCTIONALITATI

- Lipsa functiunilor de institutii si comert-servicii in interiorul zonei sau in proximitatea zonei studiate ;
- Terenuri libere posibil de dezvoltat ;
- Retele edilitare de suprafata - gaz , electrice , telecomunicatii care sunt in imediata apropiere sunt extinse pe amplasamentul zonei studiate ;

2.6. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei

2.6.1.Zona studiata beneficiaza de urmatoarele retele edilitare:

- Retea de alimentare cu energie electrica –:
 - reseaua locala este extinsa in zona studiata ;
- Iluminat public ;
 - reseaua locala este extinsa in zona studiata ;
- Retea de alimentare cu gaz metan :
 - reseaua locala este extinsa in zona studiata ;
- Retea de alimentare cu apa :
 - reseaua locala este extinsa in zona studiata ;
- Retea de canalizare menajera si pluviala
 - reseaua locala este extinsa in zona studiata ;

2.6.2.Principale disfuncionalitati

- Retele de alimentare cu electricitate, retele de curenti slabi aeriene, ce afecteaza nivelul estetic al zonei si conducte de gaz de suprafata ce impiedica dezvoltarea zonei sub aspectul circulatiei , amenajarilor , etc

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit

Așa cum rezultă din bilantul 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 : nu este cazul de față – construcțiile existente sunt realizate în conformitate cu normativele în vigoare ;
- 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 – 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 alacului 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”

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 lipsa de activități .

În unele cazuri, cauzele antropogene se întrepătrund cu cele naturale, ca în cazul desertificării, inundațiilor, etc. – factor exclus zona studiată nu se află 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 metallurgică , 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 statia de clorinare a s.c. Vital s.a. în scenariul nr.1 si scenariul nr.2.

Optimizarea mediului, protecția si conservarea lui poate fi făcută numai după identificarea surselor de poluare, a cauzelor si 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 cumulara 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 acesteia 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, distrugeri materiale, înrăutățirea stării de sănătate a populației, creșterea temperaturii etc. – nu este cazul în zona studiată ;

•măsuri 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.

•măsuri 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 / județ ului 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 ostatici 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 afla clădiri de patrimoniu.

2.7.5.Evidențierea potențialului turistic

Zona studiată nu deține un potențial turistic, de asemenea prin amenajarea întregii zone cu eliminarea disfuncțiilor prezentate tot nu ar crește interesul turistic datorită activităților pentru care este propusă a se dezvolta zona .

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

Opțiunile populației luate în considerare în faza de definitivare a documentației, după dezbaterile publice :

-Opțiuni ale populației situate în proximitatea zonei studiate se manifestă în cerința de dezvoltare din punct de vedere cantitativ și calitativ al confortului.

- Optiunea administratiei locale se reflecta in dorinta de a dezvolta spatii private , semiprivatizate sau publice cu un grad ridicat al confortului in vederea dezvoltarii comerciale si a serviciilor .

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

Se va prezenta in faza ulterioara de definitivare a documentatiei, faza in care se vor cunoaste optiunile populatiei si solutiile finale alese de catre administratia publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Studiul de circulatie :

Se propune dezvoltarea strazii Tamplarului la gabaritele corespunzatoare de siguranta si exploatare cu doua benzi de circulatie (posibil 3 m latime /banda) cu trotuar pe ambele parti ale strazii .

In interiorul zonei studiate – evidentiata prin plansa de reglementare a circulatiei aplicata la varianta de mobilitate propusa - se poate realiza doua accese carosabile pentru autoturisme , platforme de manevra si parcare in interiorul incintelor .

3.1.2. Analiza fondului construit

Fondul construit va fi partial pastrat .

Prin propunerea privind suprafata edificabila se poate concepe o mobilitate compacta sau separata cu unitati tangente sau individuale .

3.1.3. Analiza spatiilor verzi

Zona studiata beneficiaza de spatii verzi dezvoltate controlat dispuse pe intreaga suprafata studiata .

Prin propunerea P.U.Z. se propune delimitarea concreta a spatiilor verzi care vor insuma 20% din suprafata studiata .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In zona studiata sunt identificate urmatoarele unitati functionale :

Conform PUG, terenul se afla in UTR– CC1 – subzona centrelor de cartier existente sau partial existente ;

P.O.T. admis :80 %

C.U.T. admis :2,2

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1. Relationarea cu formele de relief

Incinta studiata este relativ plana cu diferenta de nivel de 2 pe o lungime de peste 80 m .

Incinta studiata va beneficia de pe urma planeitatii reliefului pentru ca permite o dezvoltare facila a amplasarii constructiilor si a realizarii circulatiei carosabile si pietonale .

3.3.2. Prezenta unor oglinzi de apă si a spatiilor plantate

Zona studiata nu detine oglinzi de apa , doar spatii plantate .

Prin propunerea P.U.Z. se stabileste pastrarea spatiilor verzi existente si amenajarea cu plantari de arbori si gazon .

3.3.3. Construibilitatea si conditiile de fundare

Constructii viitoare

Adâncimea minimă de fundare este: $D_{fmin} = 2,00\text{ m}$ față de cota terenului sistematizat/amenajat. Stratul de fundare este considerat cel de *pietris cu nisip cafeniu/roscaț cu îndesare medie $I_d=45\%$* .

După asigurarea stabilității construcțiilor învecinate se poate trece la realizarea săpăturilor pentru viitoarele fundații.

Forajele sunt doar investigații punctuale și nu pot oferi o caracterizare completă pentru întregul areal investigat, și local pot să apară diferențe față de litologiile identificate și redată prin studiul prezent.

Fundarea nu se va realiza pe stratul de sol vegetal.

Căi acces/ Parcări

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

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

- în funcție 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 deformare a terenului se recomandă încercări directe cu placă;

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 pereți structurali din zidărie va respecta prevederile generale pentru situația persistentă de proiectare și pentru situația tranzitorie de proiectare, principiile generale date la **4.4.1.7** din **P100/2013** precum și prevederile specifice date în continuare.

Dimensionarea fundațiilor, soclurilor se va face prin calcul pentru satisfacerea condițiilor de rezistență sub efectele rezultate din gruparea fundamentală de încărcări. Dimensiunile astfel obținute vor fi verificate și pentru efectele încărcărilor din gruparea seismică de încărcări.

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

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

Diferența de tasare pentru stâlpii articulați nu poate depăși valoarea 1/500 din deschidere. Fundațiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

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

Se poate opta pentru un sistem de fundare direct, fundații izolate pentru o construcție în cadre și respectiv fundații continue pentru o construcție pereți structurali.

Fundațiile vor fi hidroizolate în mod corespunzător.

Recomandă ca în momentul finalizării proiectului, să se ia legătura cu firma de proiectare geotehnică, în vederea verificării fundațiilor, soluțiilor alese și recomandări viitoare.

3.3.4. Adaptarea la condițiile de climă :

Construcțiile noi proiectate se vor încadra în normele de eficiență energetică actuale . Construcțiile existente se încadrează în normele de eficiență energetică actuale .

3.3.5. Valorificarea unor potențiale turistice :

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

Prin propunerea P.U.Z. nu este urmarita dezvoltarea zonei ca obiectiv turistic dar poate sa devina de interes turistic daca spatiile destinate locuirii colective vor adaposti si spatii de cazare de tip apart-hotel conform functiunilor admise din cadrul Regulamnetului de urbansim aferent zonei studiate ..

3.4. Modernizarea circulatiei :

Accesul existent din strada Grivitei si str. Tamplarului corespunde cerintelor pentru dezvoltarea ulterioara a zonei – accesul realizandu-se pe doua sensuri de circulatie fara a afecta buna functionare a circulatiei pe strada.

Se vor amenaja parcarilor marcate cu aleile pietonal carosabile, astfel se va asigura fluenta si circulatia in siguranta ale celor doua tipuri de trafic auto si pietonal .

S-au identificat zonele optime pentru amenajarea parcarilor in planşa mobilare propusa .

Viteza maxima de circulatie in interiorul zonei studiate va fi de max. 20 km/ora .

3.5. Zonificarea functionala :

Conform AVIZULUI DE OPORTUNITATE :

P.O.T. admis :70 %

C.U.T. admis :2,4

Prevederile P.U.Z. cuprinde un singur U.T.R. : **UTR CM1-REZIDENTIAL :**

LOCUINTE COLECTIVE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE

Locuintele colective pot sa fie constituite si din unitati colective mici de 4-6 apartamente dar si de un ansamblu unitar .

Nu este excluse nici posibilitatea locuintele individuale .

3.5.1. : ZONELE VERZI :

Zonele verzi din interiorul zonei studiate vor respecta cerintele regulamentului de urbanism aferent P.U.Z.

3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

In UTR cu destinata **UTR CM1-REZIDENTIAL :**

LOCUINTE COLECTIVE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE

destinatia terenurilor este de spatii comerciale sau de prestari servicii la nivelurile inferioare ale cladirilor , deservite de circulatii rutiere si pietonale aferente , spatii de parcare , zone verzi , spatii de colectare a deseurilor menajere si locuinte colective sau apart. Hotel la nivelurile superioare

BILANTUL TERITORIAL

NR CRT	SUPRAFATA	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII	769	11,7	3963	70,0
2	CIRCULATII	1933	29,5	1275	10,0
3	ZONE VERZI	3845	58,7	1309	20
	TOTAL SUPRAFATA ARTERIO	5661			
	TOTAL	6547	100	6547	100
	Suprafata desfasurata	1851		13586,4	

P.O.T. EXISTENT	11,75	P.O.T. PROPUS	70,0
C.U.T. EXISTENT	0,28	C.U.T. PROPUS	2,4

3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICA PROPUA ;

1. In vederea realizarii unui grad ridicat de confort in zona se vor reda spatiilor de circulatie suprafetele de teren ocupate in momentul de fata de vegetatia dezvoltata controlat .
2. Pentru realizarea unui front continuu la strada Grivitei – se permite construirea la 6 m fata de aliniamentul existent cu regime de inaltime S(D)+P+2E+ETAJ 3 RETRAS .

3. Construcțiile se vor realiza unitar pe întreaga suprafață studiată și vor respecta materialele de prevăzute în prevederile regulamentului 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 toată lungimea limitelor dintre carosabil și spații plantate se vor amplasa borne sau spațiul plantat va fi amenajat la o înălțime ce nu permite accesul auto

PARCARI

Este interzisă amenajarea alveolelor de parcare care întrerup, micșorează sau determină trasee sinuoase ale circulației pietonale

Amplasamentul rămas liber de construcții se va amenaja cu spații verzi, cu spații rezervate circulațiilor pietonale și rutiere și parcare.

Pentru a se integra armonios în ansamblul existent imobilele propuse nu vor avea împrejmuire.

La amplasarea obiectivelor propuse și la stabilirea regimului de înălțime s-a ținut cont de prevederile Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - anexa la Ordinul Ministrului Sănătății emis în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 119/2014 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății Publice, cu modificările și completările ulterioare.

Conf. prevederilor Cap. I Norme de igienă 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 gunoierului 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 răni în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

(2) Containerelor 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 etanșeitățile.

Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității.

Se va respecta distanța minimă de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999**, unde nu este posibil se va justifica cu existența calcanelor sau se prevăd măsuri compensatorii.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament se va putea realiza din strada Speranței în interiorul zonei studiate pe căile rutiere de minim 5,5 m lățime, cu două benzi de circulație, 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 securitate la incendiu a parcajelor pentru autoturisme .

3.6. Devoltarea echiparii edilitare

Utilizarea retelelor edilitare se poate face în conformitate cu avizele obtinute de la detinatorii de retele si furnizorii de utilități

Amplasamentul este racordat la toate retelele edilitare existente in zona .

3.6.1. Alimentare cu apa

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.2. Canalizare

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.3. Telecomunicatii

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.5. Gospodarie comunală

Pe fiecare parcelă pe care se vor autoriza constructii 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 gospodăresti 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 Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

In zona studiata conform celor prezentate nu exista surse potentiale care sa genereze poluare majora de tip industrial-chimic-etc .

Pentru poluarea provocata de autoturismele care apartin zonei sau aflate in tranzit , aceasta se va diminua treptat prin inlocuirea motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice , masura care este incurajata de programele europene si guvernamentale . Deasemenea si nivelul zgomotului va fi mult diminuat .

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform celor prezentate riscurile naturale pot fi provocate in zona doar de cataclisme – cutremur - care pot fi preintampinate prin masuri de adaptare a structurilor de rezistenta la cerintele normativelor actuale privind siguranta in exploatare a constructiilor .

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

In zona studiata se vor autoriza constructii 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

Spatiile verzi propuse zonei studiate se vor amenaja in conditiile prevazute in Regulamentul de Urbanism.

- Spatii verzi aferente zonei suprafata minima 20 %

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 de Urbanism 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 prevazute prin P.U.Z. .

Ca urmare a amplificarii suprafetelor construite in zonele needificate in functie de cerintele solicitate detinatorii de retele vor prezenta modilitatile de satisfacere a cerintelor pentru fiecare obiectiv în parte, la fazele următoare de proiectare.

3.8 Obiective de utilitate publica

Nu este cazul .

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 juridice.

4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

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

Planul Urbanistic Zonal modifica functiunile initiale prevazute prin PUG, selecteaza tipologia functionala (comert, servicii) cu respectarea prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

Acestea se vor realiza prin:

- Îmbunătățirea infrastructurii
- Îmbunătățirea și extinderea fondului construit pe amplasamentele proprietatii private ;
- Îmbunatatirea 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 circulației care strabate zona studiata ;
 - o amenajarea parcarilor propuse prin marcare ;

- realizarea trotuarelor ;
- realizarea spatiilor verzi;
- edificarea propunerilor cu destinatie mixta : locuire-cazare-servicii – comert ;

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. 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 :

- Realizarea parcarilor terane in interiorul proprietatilor este esentială pentru decongestionarea circulatiei si sporirea sigurantei circulatiei din zonă ;

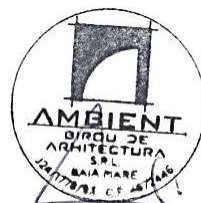
4.7. Montaje ale etapelor viitoare(actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)

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

5. ANEXE

PIESE DESENATE :

- U0 – INCADRAREA IN LOCALITATE
- U1 – SITUATIA EXISTENTA
- U2 – TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- U3 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- U4 – REGLEMENTARI EDILITARE
- U5 – MOBILARE PROPUSA
- U6 – PROFIL CARACTERISTIC
- U7 – PROFIL CARACTERISTIC
- U8 – CONCEPT URBANISTIC



Sef Proiect
Arh. Alexandru BABAN

Proiectant
c.arh. Ovidiu CIORNA

REGULAMENT DE URBANISM P.U.Z.



PROIECT nr. 1522

Denumirea proiectului :

**PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND :
DEZVOLTAREA CENTRULUI DE CARTIER CU SPATII PT.
LOCUINTE COLECTIVE – PRESTARI SERVICII SI SPATII
COMERCIALE**

Baia Mare str. Grivitei nr.56, Jud. Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

Beneficiarii lucrării:

ARTERIO IMPEX SRL

Baia Mare 2021

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND : DEZVOLTAREA CENTRULUI DE CARTIER CU SPATII PT. LOCUINTE COLECTIVE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
3. CONDIȚII DE APLICARE.
4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

UTR CM1-REZIDENTIAL : LOCUINTE COLECTIVE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE

I – DISPOZITII GENERALE:

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administrației locale – nr. **215/2001** – cu modificările ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regională în România

Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului privind aprobarea **Normelor**

metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 1430/2005

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificări ulterioare

Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicată, cu modificări ulterioare

Ordonanța privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național nr. **96/1998**

Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. **7/1996**

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**

Legea nr. **219/1998** privind regimul concesiunilor cu modificările ulterioare

Legea nr. **54/1998** privind circulația juridică a terenurilor

Legea apelor – nr. **107/1996** cu modificările ulterioare

Ordonanța de urgență nr. **195/2005** privind protecția mediului

O.U.G. nr. **114/2007** pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

Legea nr. **24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sănătății Publice pentru aprobarea

Normelor de igienă privind mediul de viață al populației

Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. **536/23.06.1997**

Legea 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin **Legea 43/2002**)

Hotărârea Guvernului nr. **382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr. **45/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

Ordinul nr. **47/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

Ordinul nr. **49/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

Ordinul nr. **50/1998** al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

3. CONDIȚII DE APLICARE.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

PUZ preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu;

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului /importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii. Perioada de valabilitate a PUZ este de 5 ani.

4. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pentru terenurile cu suprafața totală de **6547 ha** situate în intravilanul Municipiului Baia Mare.

Conform PUG aprobat, zonele care fac obiectul PUZ sunt situate în intravilanul Municipiului Baia Mare, și au funcțiunea stabilită de:

Conform PUG, terenul se află în UTR– CC1 – subzona centrelor de cartier existente sau parțial existente ;

P.O.T. admis :80 %
C.U.T. admis :2,2
Prezenta documentatie s-a elaborat la solicitarea :
ARTERIO IMPEX SRL
Baia Mare str. Grivitei nr.56, Jud. Maramures
CUI 12572936 nr. Reg . J24/43/2000

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile teritoriale de referință stabilite prin PUG aprobat au fost preluate .
Regulamentul se referă la următoarea zona - unitate teritoriala de referinta :

UTR CM1-REZIDENTIAL : LOCUINTE COLECTIVE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

- Documentatia de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobatA prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- ReactualizarePUG Municipiul Baia Mare in curs de aprobare
- Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”
- Certificat de urbanism nr.1519/14.12.2018
- Avizul de oportunitate nr. 7/15.023.2019

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI :

Funcțiunile dominante pentru zona sunt cele de locuire cu posibilitatea realizării unităților de reprezentare , comert , servicii de mici dimensiuni .

Prin compozitie urbanistică se va asigura un front coerent volumetric si functional, în stânsă relatie cu următoarele aspecte:

- Expresia arhitecturală: zona studiata este situata on zona rezidentiala a Municipiului Baia Mare ;
- Relationarea urbanistică cu zonele limitrofe: se va asigura eliminarea oricărui discomfort pentru zonele rezidentiale din imprejurimi.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- constructii pentru locuinte colective cu regim de inaltime **S(D)+P+2E+ETAJ 3 RETRAS**
- constructii pentru locuinte individuale , cuplate sau insiruite cu regim de inaltime **S(D)+P+2E+ETAJ 3 RETRAS**
- apartamente de tip hotelier ;
- spatii de alimentatie publica pentru activitatea hoteliera ;
- spatii destinate prestarilor de servicii : coafura-cosmetica-birotica-frizerie-gimnastica—consultatii juridice- proiectare , educatie etc
- spatii comerciale de dimensiuni specifice en-detail ;
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje multietajate, supraterane sau subterane;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

• ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.

• ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

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

• ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de **1000 mp** cu deschiderea la stradă de min. **20,00 m**;

• ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile cu parter liber folosit pentru staționarea autovehiculelor.
- Retragera față de aliniament la **5 m** ;

- **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
 - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - față de laturile care se învecinează cu terenuri ce aparțin domeniului public sau privat, clădirile izolate se vor amplasa la distanțele minime prevăzute de Codul Civil
 - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - distanța între noua clădire și construcțiile existente învecinate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,50 m**;
- **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
 - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.00 m**;
- **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
 - parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
 - numărul minim obligatoriu de locuri de parcare se va calcula în conformitate cu HCL în vigoare la data autorizării lucrărilor de construire ;
- **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
 - înălțime maximă admisibilă la cornișă este de **15,00 metri S(D)+P+2E+ETAJ3 RETRAS**
- **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
 - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
 - se interzice folosirea azbocimentului, a plăcilor de tip Onduline și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
 - se interzice folosirea de materiale plastice care imită pe cele naturale;
 - în cazul supraetajărilor, acestea vor avea o arhitectură contemporană, nu se admit acoperișuri istoriciste de tip baroc.

Se recomandă obținerea avizului de la Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană.

 - reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.
- **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
 - este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - este obligatorie amplasarea noilor rețele edilitare în subteran;

- **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare **100 mp**; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametru tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

- **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- fiind zone de locuire colectivă, nu se recomandă împrejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii.
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,20 m**;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI STUDIAT ÎN PUZ

- **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI STUDIAT ÎN PUZ(POT)**

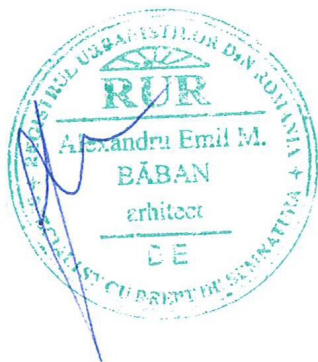
- **POT** maxim = **70 %**

- **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI STUDIAT ÎN PUZ (CUT)**

- **CUT** maxim = **2,4 mp**

Sef proiect: arh. Alexandru BABAN

Întocmit: c.arh. Ovidiu CIORNA

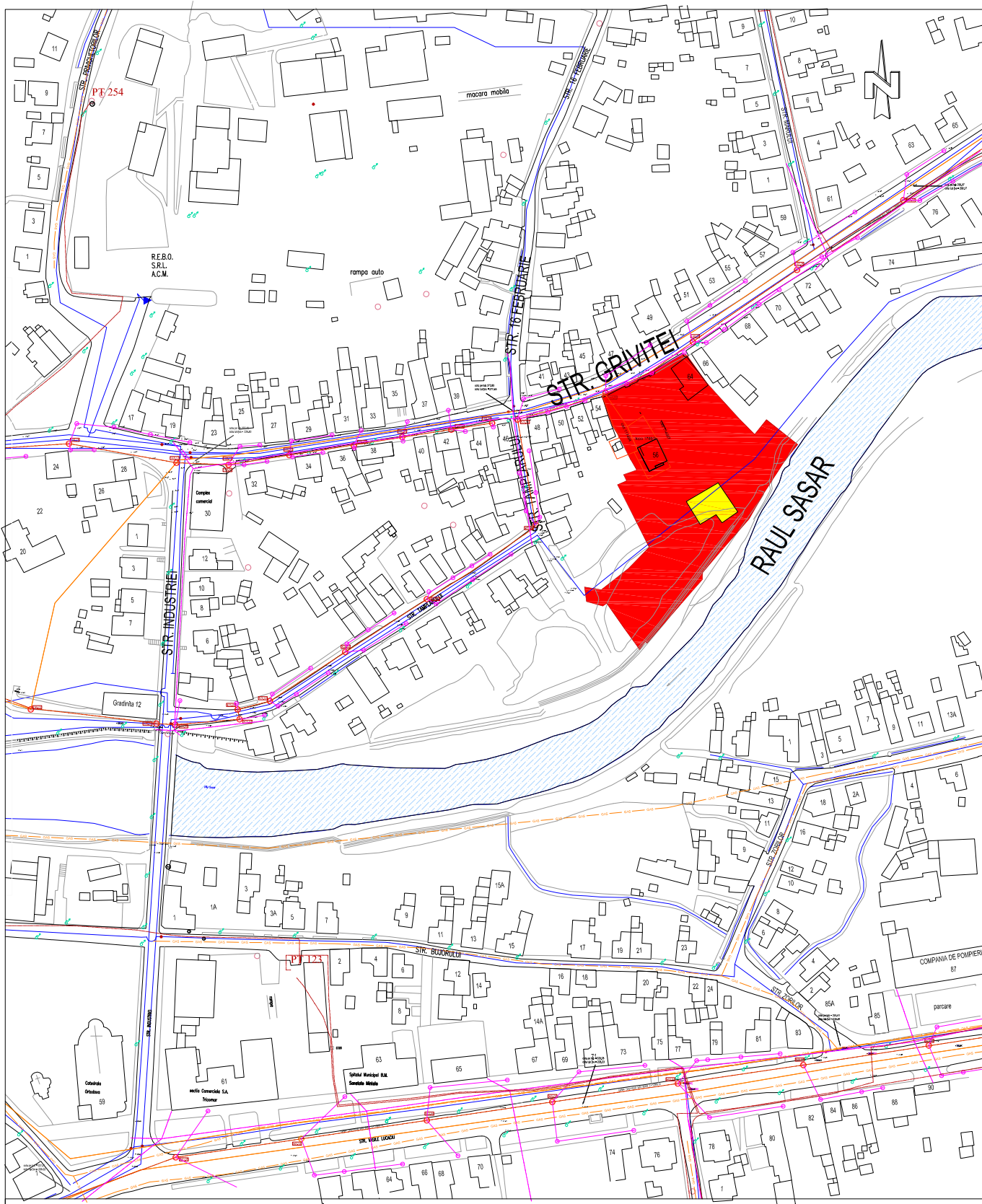


Stare tranzactii

Criterii de cautare

Tip tranzactie: Tranzactii prin BT24
Cont:
Stare tranzactie: toate
Perioada: 22.01.2021 - 25.01.2021
Cautati text: public

Numar ordin	Data crearii Data procesarii	Suma	Valuta	Tip tranzactie	Beneficiar	Id referinta tranzactie	Detalii plata	Stare	Motiv tranzactie refuzata	Canal electronic
10	22.01.2021 22.01.2021	-525.00	RON	Plata RON - Buget	PRIMARIA BAIA MARE	IC0276290932	TAXA CONSULT PUBLIC PUZ ARTERIO IMPEX SRL	Procesata		Internet Banking



						Pr. nr. 1522 Faza: P.U.Z.	
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza			
		S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare		Denumire: P.U.Z. " DEZVOLTAREA CENTRULUI DE DE CARTIER CU SPATII PT. LOCUINTE COLECTIVE PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE " Adresa : BAIA MARE str. Grivitei nr.56 Jud MM Beneficiar: ARTERIO IMPEX S.R.L.			
Urbanist	arh.Alexandru BABAN		Scara	INCADRAREA IN ZONA		Pl. U0	
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:2500				
Proiectat							

LEGENDA

- - - - - LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- - - - - LIMITA CADASTRALA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIONI EXISTENTE

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA PRESTARI SERVICII
- ZONA CAI DE COMUNICATIE
- ZONA SPATII PLANTATE
- TERENURI LIBERE NEAMENAJATE
- PROPRIETATE PRIVATA
- APE - RAUL SASAR
- DISFUNCTIONALITATI - RUPTURI URBANE

DISFUNCTIONALITATI

- intersecția dintre accesul la proprietatea în studiu și strada Grivitei și Tamplarului
- Lipsa funcțiilor de instituții și comerț-servicii în interiorul zonei :
- Terenuri libere neamenajate
- Rețele edilitare de suprafață - gaz , electrice , telecomunicații
- creșterea gradului de motorizare a generat urnatoarele disfuncții în incinta :
- Alei carosabile subdimensionate și neamenajate corespunzător
- Trasee pietonale inexistente
- Parcaje pe spații public
- Trasee pentru bicicliști inexistente

P.O.T. EXISTENT 11,75 %	
C.U.T. EXISTENT 0.28	

- LEGENDA :
- stâlp electric beton
 - canini canalizare
 - apa
 - platforma betonată
 - suprafața măsurată

PLAN DE SITUAȚIE

scara 1: 500

Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970

Sistem de cote : Marea Neagră 1975

Adresa Imobilului:

Strada Grivitei nr. 56

UAT : Baia Mare

localitate : Baia Mare

intravilan

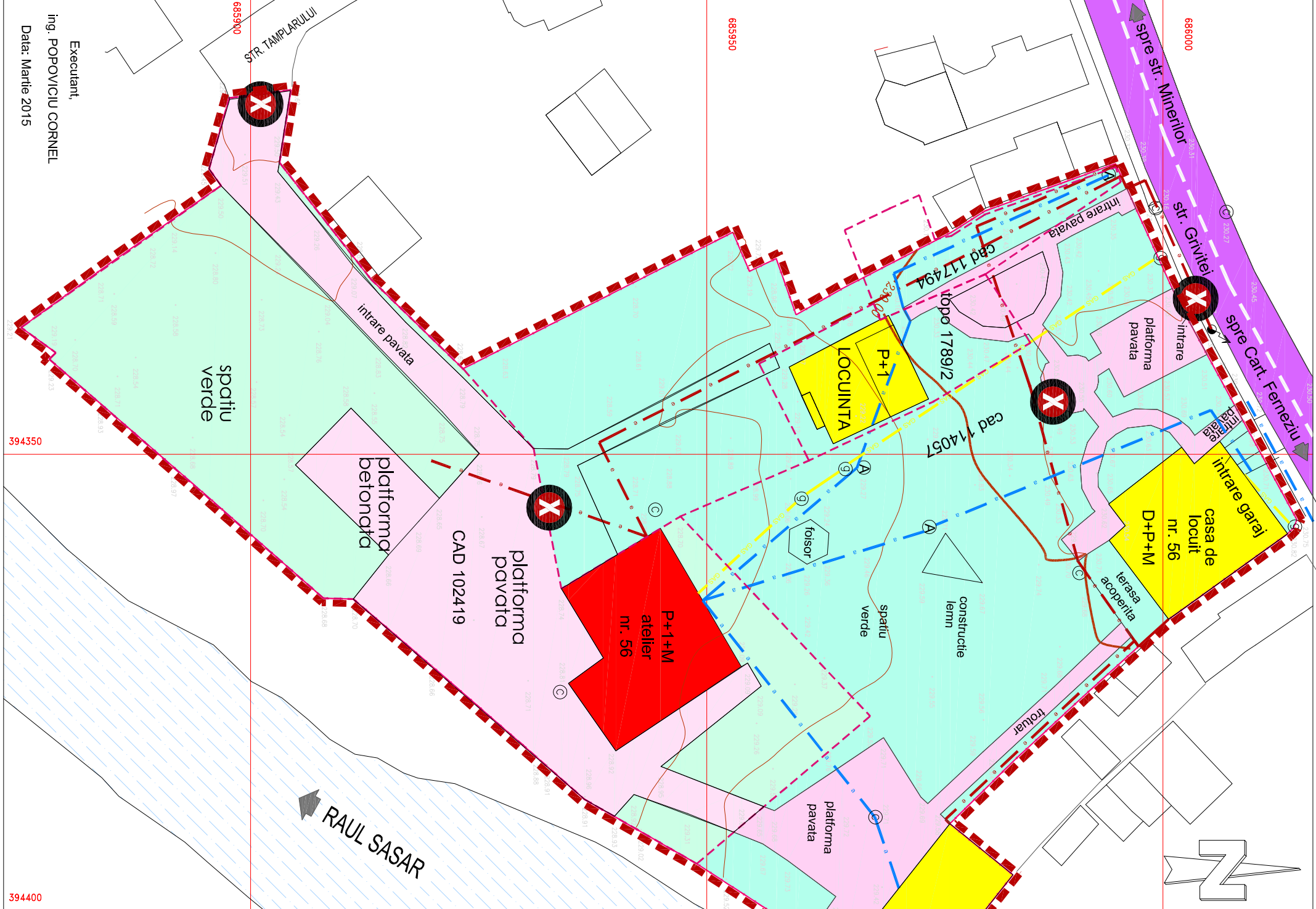
judet : MARAMURES

Proprietar : BALMOS TEOFIL

Domiciliu: Str. Grivitei nr. 56

BALIA MARE

AMBIENT BIROU DE ARHITECTURA		Verificator/ Expert		Referat/expertiza		Pr. nr. 1522 Faza: P.U.Z.
S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare		Denumire: P.U.Z. " DEZVOLTAREA CENTRULUI DE DE CARTIER CU SPATII PT. LOCUINTE COLECTIVE PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE " Adresa : BAIĂ MARE str. Grivitei nr.56 JUDEȚ MM				
		Beneficiar: ARTERIO IMPEX S.R.L.				
Urbanist	arh. Alexandru BABAN		Scara	SITUATIA EXISTENTA pe suport topografic actual		Pl. U1
Proiectat	c. arh. Ovidiu CIORNA		1:500			
Proiectat			2019			

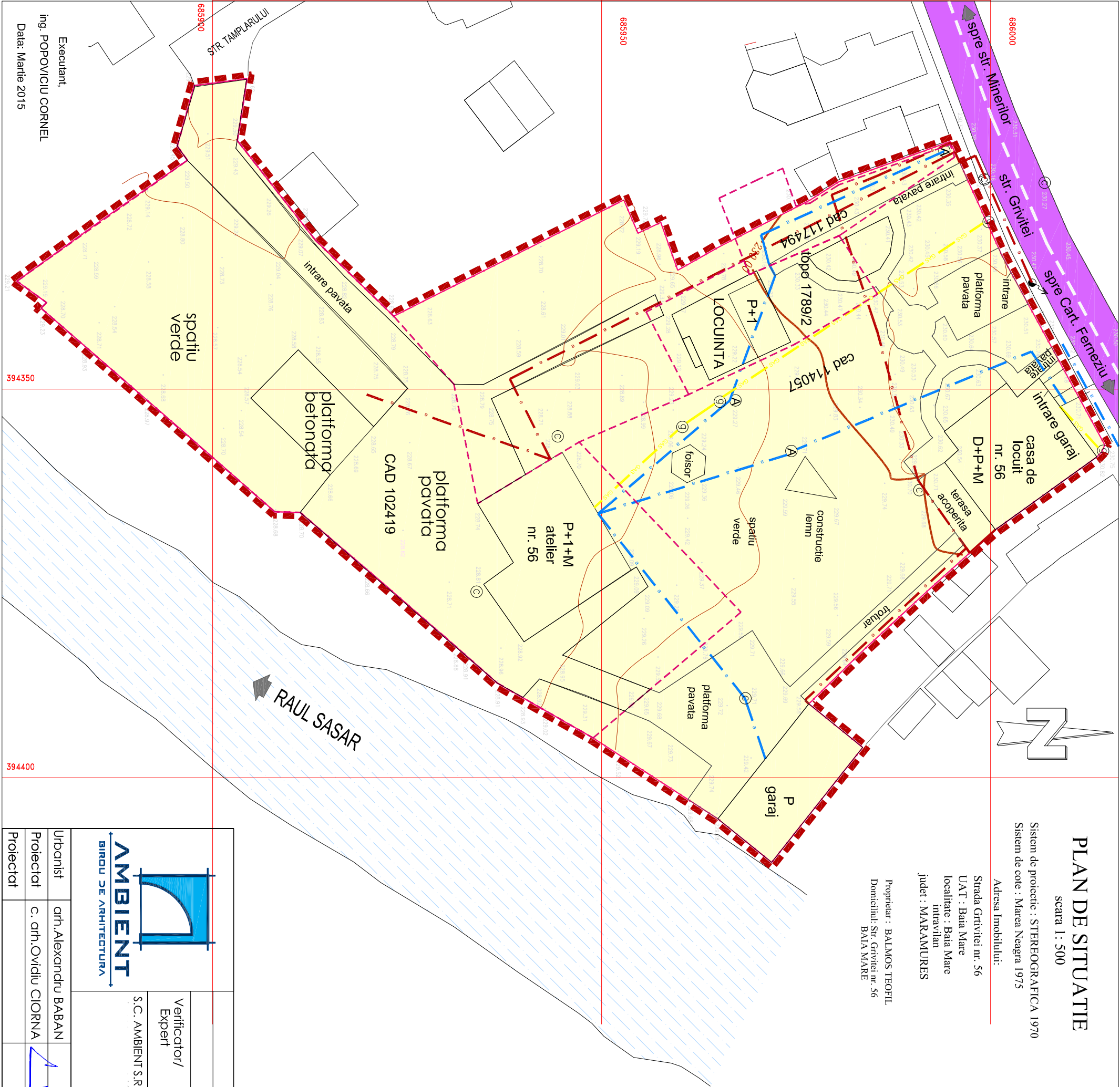


Executant,
ing. POPOVICIU CORNEL
Data: Martie 2015

394300

394350

394400



PLAN DE SITUATIE

scara 1: 500

Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970
Sistem de cote : Marea Neagra 1975

Adresa Imobilului:

Strada Grivitei nr. 56
UAT : Baia Mare
localitate : Baia Mare
intravilan
judet : MARAMURES

Proprietar : BALMOS TEOFIL
Domiciliul: Str. Grivitei nr. 56
BAIA MARE

- LEGENDA :
- stalp electric beton
 - canin canalizare
 - apa
 - platforma betonata
 - suprafata masurata

LEGENDA

--- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

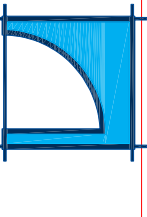
--- LIMITA CADASTRALA

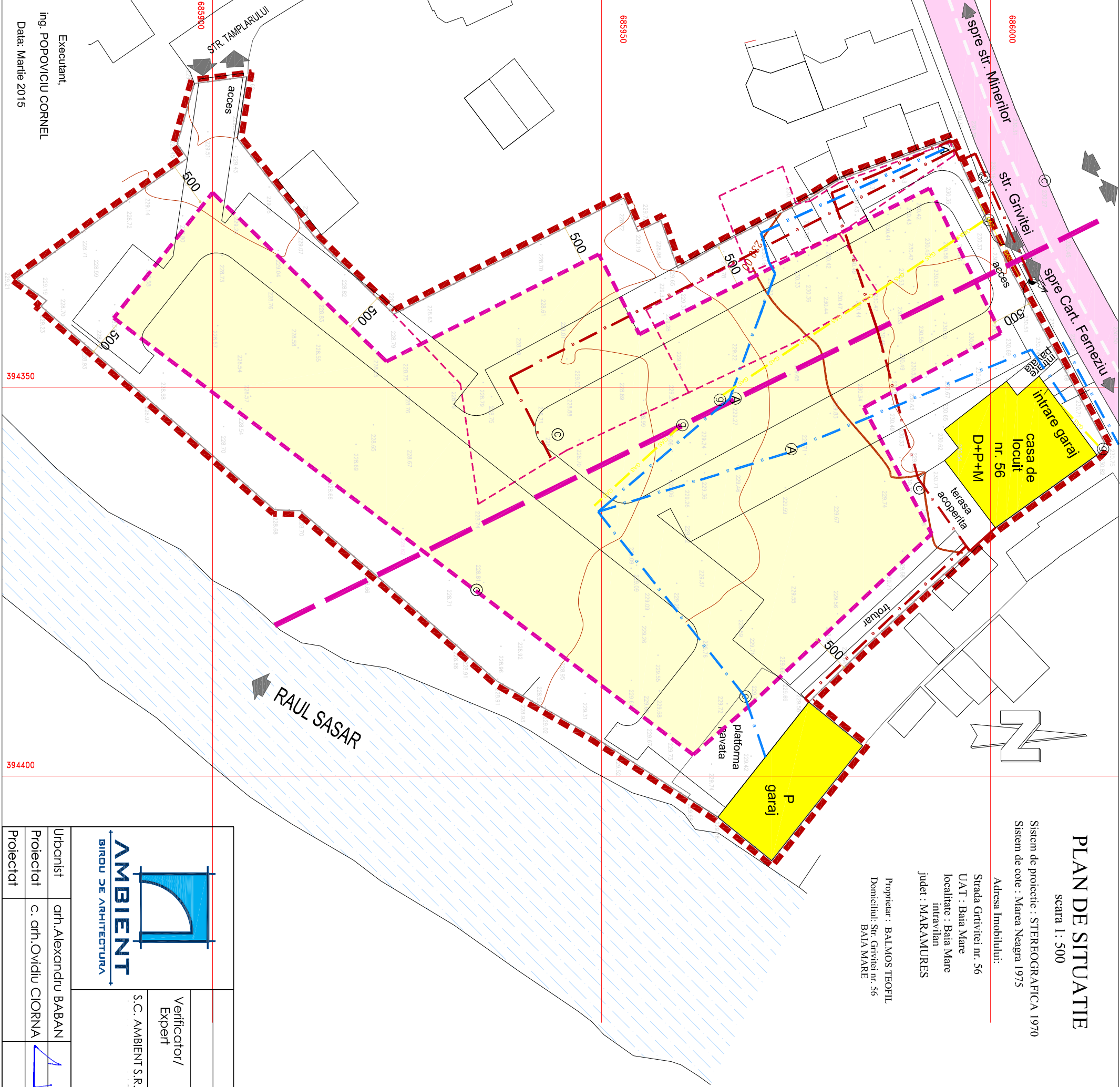
TIPURI DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROP. PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE -6758mp
- TERENURI PROP. PUBLICA A UNIT. ADMINSTR. TERRITORIALE CAI DE COMUNICATII

CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA PUBLICA A UNITATILOR ADMINISTRATIVTERRITORIALE
- TERENURI CE SE TREC IN PROPRIETATE PRIVATA

						Pr. nr. 1522 Faza: P.U.Z.	
		Verificator/ Expert		Referat/expertiza			
S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare				Denumire: P.U.Z. " DEZVOLTAREA CENTRULUI DE DE CARTIER CU SPATII PT. LOCUINTE COLECTIVE PRESTARISERVICIULI SPATIILCOMERCIALE " Adresa : BAIA MARE str: Grivitei nr.56 JUDET MM			
				Beneficiar: ARTERIO IMPEX S.R.L.			
Urbanist	arh.Alexandru BABAN			Scara		PI. U2	
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA			1:500			
Proiectat				2019			
TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR							



PLAN DE SITUATIE

scara 1: 500

Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970
Sistem de cote : Marea Neagra 1975

Adresa Imobilului:

Strada Grivitei nr. 56
UAT : Baia Mare
localitate : Baia Mare
intravilan
judet : MARAMURES

Proprietar : BALMOS TEOPIL
Domiciliul: Str. Grivitei nr. 56
BAIA MARE

LEGENDA

--- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

--- LIMITA CADASTRALA

TIPURI DE RETELE EDILITARE

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

MOBILARE PROPUA

EDIFICABIL

- stalp electric beton
- canin canalizare
- apa
- platforma betonata
- suprafata masurata

---	--	--

LEGENDA

--- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

--- LIMITA CADASTRALA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIONI PROPUSE

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

ZONA CAI DE COMUNICATIE

ZONA SPATII VERZI

APE - RAUL SASAR ZONA DE PROTECTIE

PROFIL TRANSVERSAL

REGULAMENT

EDIFICABIL

ZONA DE CIRCULATIE IN ZONA STUDIATA

PLATFORMA GOSPODAREASCA

accese

PLAN DE SITUATIE

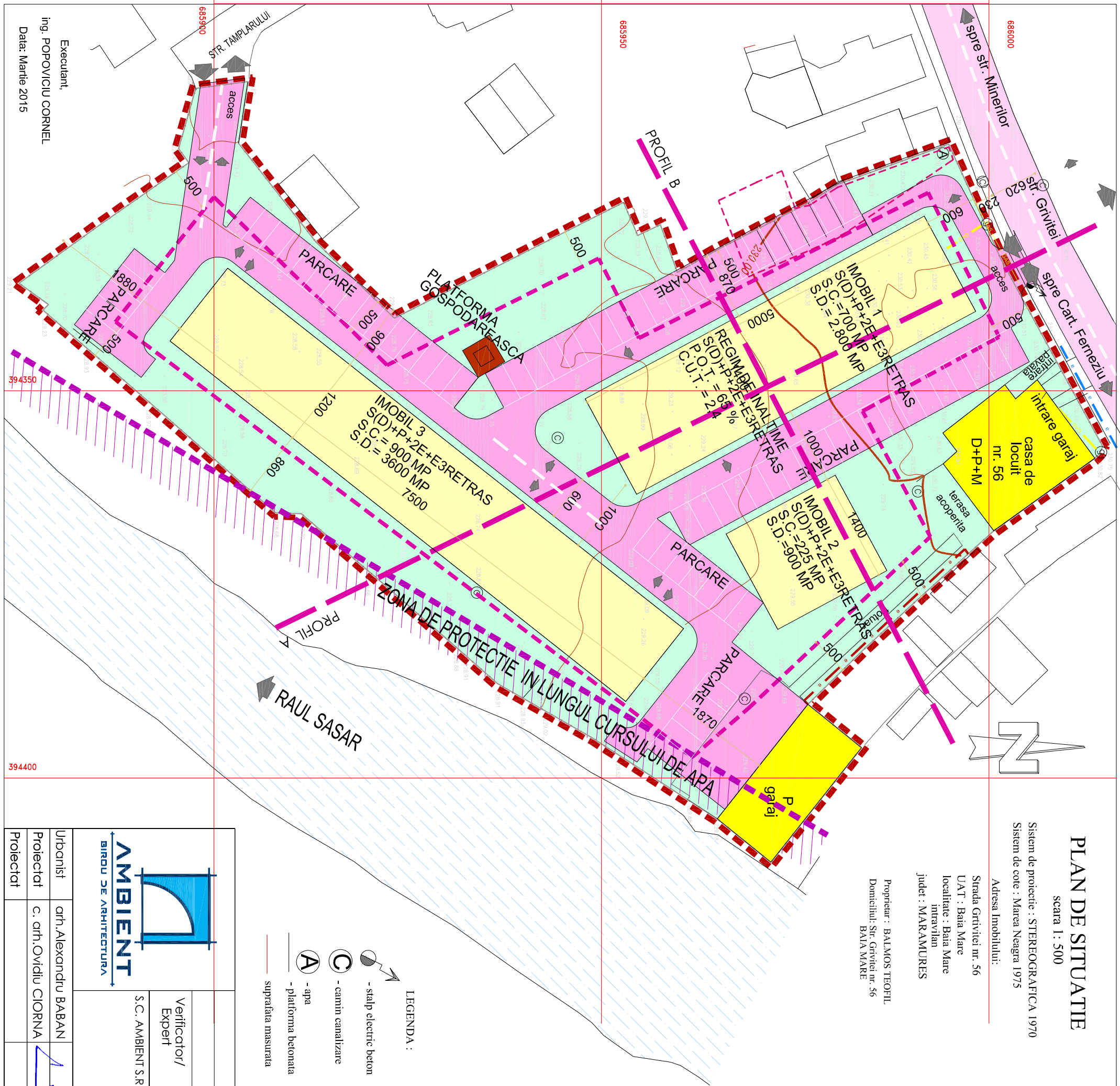
scara 1: 500

Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970
Sistem de cote : Marea Neagra 1975

Adresa Imobilului:

Strada Grivitei nr. 56
UAT : Baia Mare
localitate : Baia Mare
intravilan
judet : MARAMURES

Proprietar : BALMOS TEOFIL
Domiciliu: Str. Grivitei nr. 56
BAIA MARE



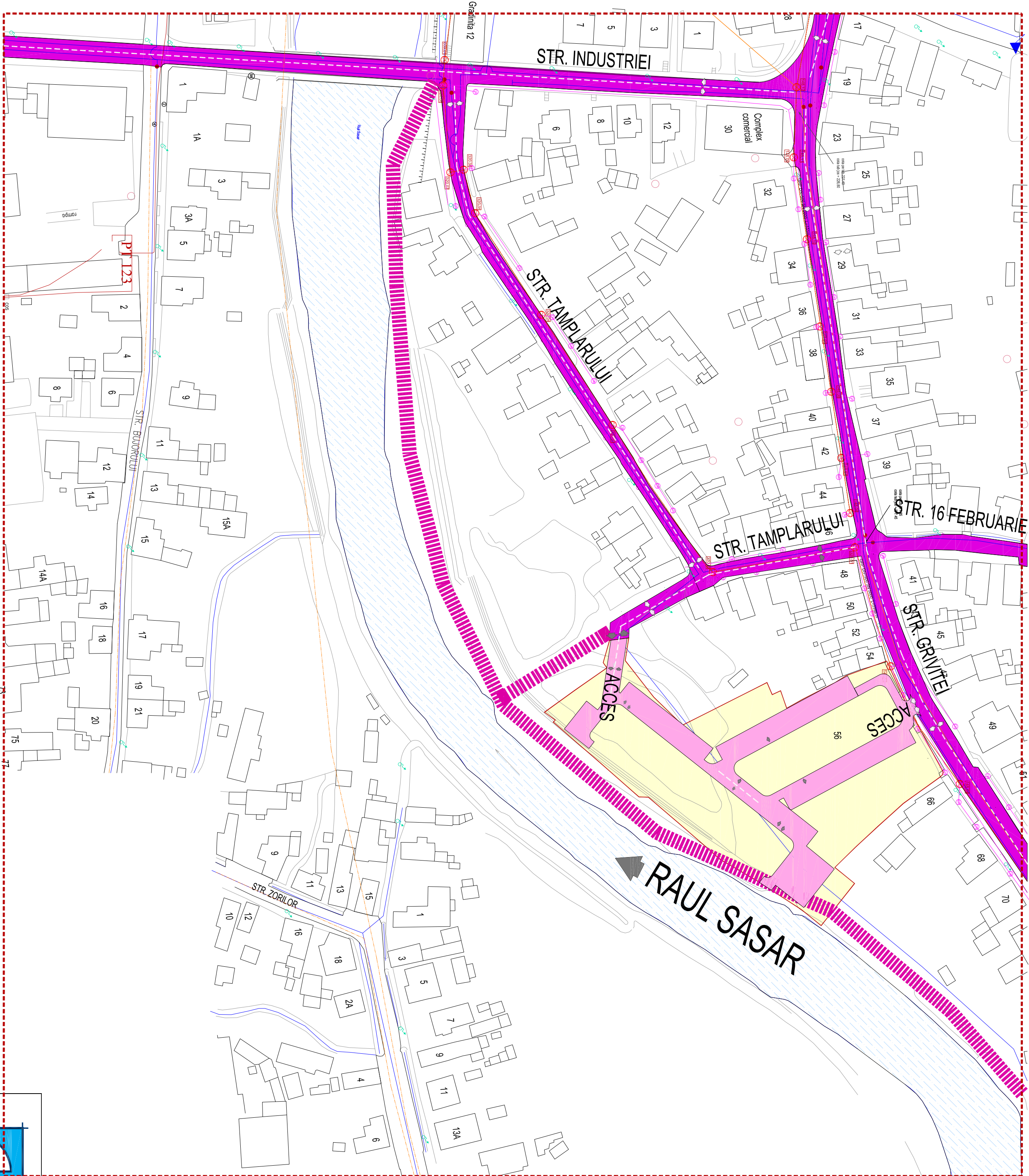
LEGENDA :

- stalp electric beton
- canin canalizare
- apa
- platforma betonata
- suprafata masurata

Verificator/Expert		Referat/expertiza		Pr. nr.	
S.C. AMBIENT S.R.L. Baia Mare		Denumire: P.U.Z. "DEZVOLTAREA CENTRULUI DE DE CARTIER CU SPATII PT. LOCUINTE COLECTIVE PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE"		1522	
Adresa: BAIA MARE str. Grivitei nr.56 Jud MM		Beneficiar: ARTERIO IMPEX S.R.L.		Faza: P.U.Z.	
Urbanist	arh. Alexandru BABAN	Scara		MOBILARE PROPUISA	
Proiectat	c. arh. Ovidiu CIORNA	1:500		Pl. U5	
Proiectat		2019			

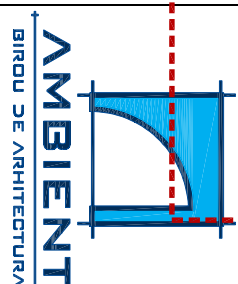
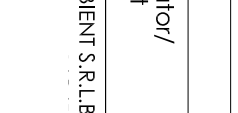
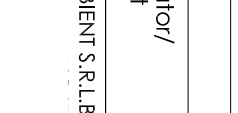
Executant,
ing. POPOVICIU CORNEL
Data: Martie 2015

394300
394350
394400

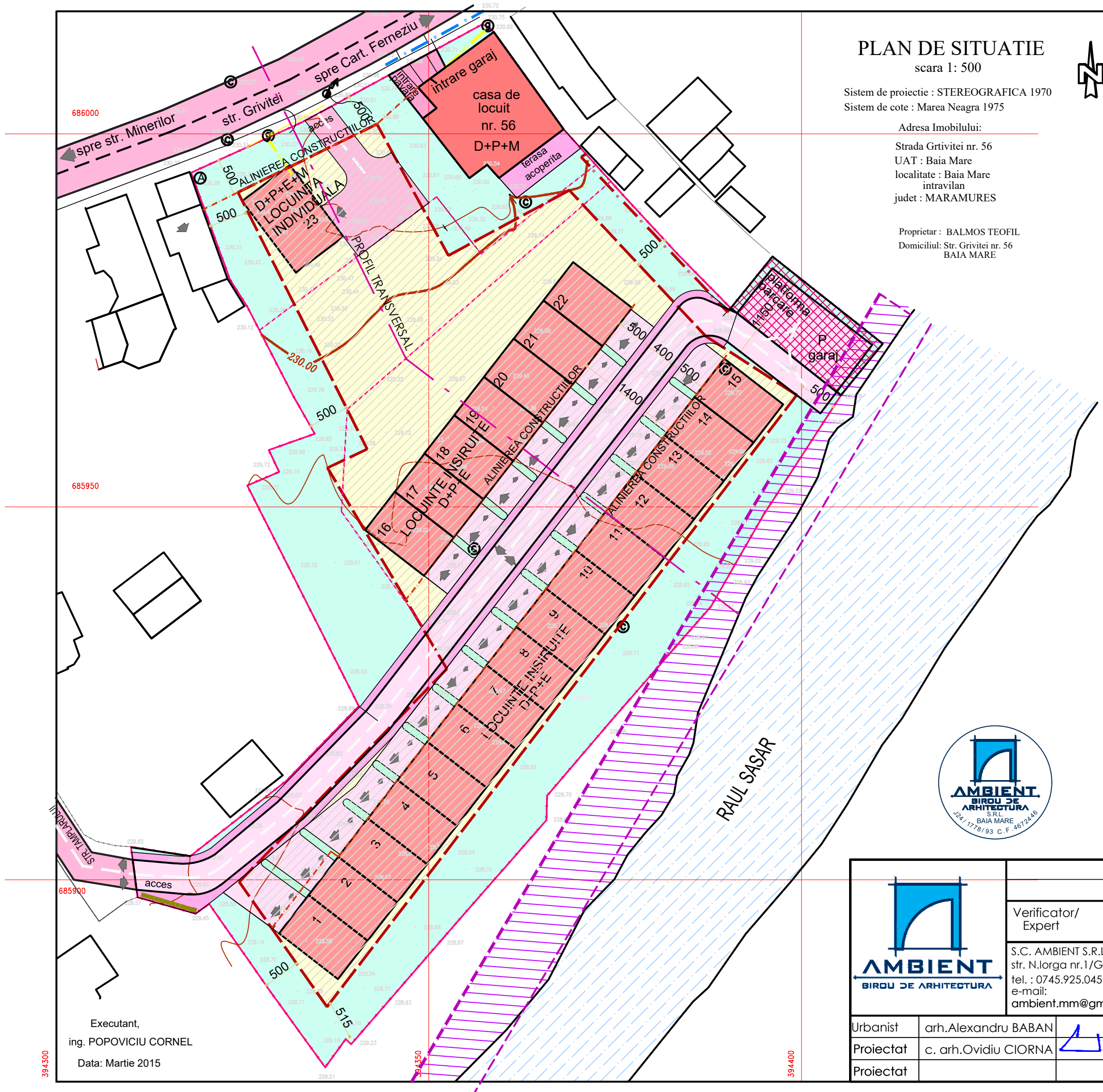


LEGENDA

- SUPRAFAȚA STUDIATA
- ARTERE DE CIRCULAȚIE LOCALE
- CIRCULAȚIE ÎN ZONA STUDIATĂ
- ACCES - SENS CIRCULAȚIE
- CIRCULAȚIE POSIBILĂ

		Verificator/ Expert		Referat/expertiza		Pr. nr. 1522 Faza: P.U.Z.
S.C. AMBIENT S.R.L.Bld. Mare				Denumire: P.U.Z. "DEZVOLTAREA CENTRULUI DE DE CARTIER CU SPAȚII PT. LOCUINȚE COLECTIVE PRESTĂRI SERVICII SPAȚII COMERCIALE " Adresa: BALA MARE str. Grinței nr.56 Județ MM		
Urbanist	arh. Alexandru BABAN			Scara		P.I. U7
Proiectat	c. arh. Ovidiu CIORNA			1:1.000		
Proiectat				2019		
Beneficiar: ARTTERIO IMPEX S.R.L.						
CIRCULATII LOCALE SI ACCES IN ZONA						

CIRCULAȚII LOCALE
ȘI ACCES ÎN ZONĂ



PLAN DE SITUATIE

scara 1: 500

Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970
Sistem de cote : Marea Neagra 1975

Adresa Imobilului:

Strada Grtivatei nr. 56
UAT : Baia Mare
localitate : Baia Mare
intravilan
judet : MARAMURES

Proprietar : BALMOS TEOFIL
Domiciliul: Str. Grivitei nr. 56
BAIA MARE



LEGENDA

LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

LIMITA CADASTRALA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIONI PROPUSE

- LOCUINTA INDIVID EXISTENTA
- IMOBIL PROPUSS PT. DEMOLARE
- ZONA LOCUINTE INDIVID./INSIRUITE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE
- ZONA SPATII VERZI
- APE - RAUL SASAR
- ZONA DE PROTECTIE
- PROFIL TRANSVERSAL

REGULAMENT

- EDIFICABIL
- ZONA DE CIRCULATIE IN ZONA STUDIATA
- PLATFORMA GOSPODAREASCA TOMBERON ECOLOGIC

TIPURI DE RETELE EDILITARE

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



		Verificator/ Expert	Referat/expertiza	Pr. nr. 1522 Faza: P.U.Z.
		S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare str. N.Iorga nr.1/G/57 tel. : 0745.925.045 e-mail: ambient.mm@gmail.com	Denumire: P.U.Z. " DEZVOLTAREA CENTRULUI DE DE CARTIER CU SPATII PT. LOCUINTE COLECTIVE PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE " Adresa : BAIA MARE str. Grivitei nr.56 Jud MM Beneficiar: ARTERIO IMPEX S.R.L.	
Urbanist	arh.Alexandru BABAN		Scara	MOBILARE propusa 3 varianta locuinte insiruite
Proiectat	c. arh.Ovidiu CIORNA		1:500	
Proiectat			2021	PI. U7

Executant,
ing. POPOVICIU CORNEL
Data: Martie 2015

PLAN DE SITUATIE

scara 1: 500

Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970
Sistem de cote : Marea Neagra 1975

Adresa Imobilului:

Strada Grivitei nr. 56
UAT : Baia Mare
localitate : Baia Mare
intravilan
judet : MARAMURES

Proprietar : BALMOS TEOFIL
Domiciliul: Str. Grivitei nr. 56
BAIA MARE

LEGENDA

LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

LIMITA CADASTRALA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIONI PROPUSE

ZONA LOCUINTE INDIVID./COLECTIVE

ZONA CAI DE COMUNICATIE

ZONA SPATII VERZI

APE -
RAUL SASAR

ZONA DE
PROTECTIE

PROFIL TRANSVERSAL

REGULAMENT

EDIFICABIL

ZONA DE CIRCULATIE IN ZONA STUDIATA

PLATFORMA GOSPODAREASCA
TOMBERON ECOLOGIC

TIPURI DE RETELE EDILITARE

RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA

RETEA DE CANALIZARE MENAJERA

RETEA ENERGIE ELECTRICA

RETEA GAZ METAN

accese

686000

685950

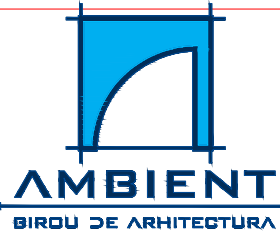
685900

394300

394350

394400

Executant,
ing. POPOVICIU CORNEL
Data: Martie 2015



Verificator/
Expert

S.C. AMBIENT S.R.L.Baia Mare

Referat/expertiza

Denumire: P.U.Z. " DEZVOLTAREA CENTRULUI DE
DE CARTIER CU SPATII PT. LOCUINTE COLECTIVE
PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE "
Adresa : BAIA MARE str. Grivitei nr.56 Jud MM
Beneficiar: ARTERIO IMPEX S.R.L.

Pr. nr.
1522
Faza:
P.U.Z.

Urbanist arh.Alexandru BABAN
Proiectat c. arh.Ovidiu CIORNA
Proiectat

Scara
1:500
2019

MOBILARE propusa 4
varianta locuinte i ccuplate

PI. U8

Stare tranzactii

Criterii de cautare

Tip tranzactie: Tranzactii prin BT24
Cont:
Stare tranzactie: Toate
Perioada: 03.02.2021 - 03.02.2021

Numar ordin	Data crearii Data procesarii	Suma	Valuta	Tip tranzactie	Beneficiar	Id referinta tranzactie	Detalii plata	Stare	Motiv tranzactie refuzata	Canal electronic
19	03.02.2021 03.02.2021	-20.00	RON	Plata RON - Buget	PRIMARIA BAIA MARE	IC0278440743	taxa consultarea publicului PUZ ARTERIO IMPEX	Procesata		Internet Banking
20	03.02.2021 03.02.2021	-20.00	RON	Plata RON - Buget	PRIMARIA BAIA MARE	IC0278440939	taxa consultarea publicului PUZ GORON D.	Procesata		Internet Banking
21	03.02.2021 03.02.2021	-20.00	RON	Plata RON - Buget	PRIMARIA BAIA MARE	IC0278441144	taxa consultarea publicului PUZ SUBA AGNETA E.	Procesata		Internet Banking