

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Adresa imobilului	
UAT Baia Mare, localitatea Baia Mare, Strada Miron Costin (extravilan)	
Proprietar	Danciut Maria

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. din
Arhitect Șef



SCARA 1:5000

intocmit,
S.C. ALCAD SURVEY S.R.L.



Data: 23.06.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.

În Scopul: ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE

Ca urmare a cererii adresate de DANCUIȚ MARIA, cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal STRADA bl. sc. et. ap. telefon/fax Inregistrat la nr. din 29.06.2021,

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

Cartea funciara Bala Mare numar 109906, 109907 numar cadastral 109906, 109907 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.12../96-99, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bala Mare nr. 349/1999,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN situat în EXTRAVILANUL Municipiului Bala Mare - drept de proprietate DANCUIȚ MARIA - cotă actuală 1/1.

Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Bala Mare și atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L. Parcela se considera constructibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F. dintr-o strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie, conform profilului de drum care se va aproba prin P.U.Z. - În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autenticat al proprietarilor identificați.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în: 1) drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească); 2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ conform CF: fâneată;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z. - introducere teren în intravilan pentru zonă de locuințe;

UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRAVILAN: în conformitate cu prevederile art.2, alin.(3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și art. 60, alin(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, pe terenurile situate în extravilan se pot executa: - lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii; - anexe gospodărești ale exploatajilor agricole, potrivit art.3, alin. (1), lit h.

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr. 104/2019, modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Bala Mare, anexele gospodărești ale exploatajilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de linia de intravilan, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora. Anexele gospodărești ale exploatajilor agricole se vor reglementa astfel: suprafața minimă a parcelei va fi de 2500 mp; înscrierea categoriei de folosință în carte a funciara: arături, pășuni, grădini, livadă, fânețe, pădure, ciupercărie, sere, etc; înscrierea terenului în registrul agricol; parcela va avea acces din drum public, direct sau prin drept de servitute; suprafața exploatației agricole va avea delimitată o zonă de anexe /gospodărie, în care se pot amplasa/amenaja construcții, iar restul terenului va avea destinația exclusiv agricolă; indicii urbanistici nu vor depăși valorile: POT - 20%, CUT - 0.2; regim de înălțime Parter + Mezanin / Mansardă (mezaninul va avea o suprafață desfășurată de maxim 40% din suprafața construită); H.max. comișă - 7m; Spațiile de cazare nu vor putea depăși 20% din suprafața construită și nu mai mult de 60 mp desfășurați.

Conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa nr.2 cu privire la definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii, alin.4 sunt definite anexele gospodărești ale exploatajilor agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole".

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Se va întocmi plan de situație pe suport topografic, actualizat conform situației reale din teren, cotat corespunzător, cu evidentierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a construcțiilor existente, a drumurilor de acces prevăzute prin P.U.Z. - La amplasarea viitoarelor construcții se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se zonele de siguranță și protecție și distanțele minime impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități din vecinătate.

PLANUL URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. va fi elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.
- LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îi va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărâri nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizări privind securitatea la incendiu.
- REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a

necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificata și completata prin H.C.L. nr. 523/2019 :

PARCAJE AUTOVEHICOLE

Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 10. Spațiile destinate parcarilor/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

Art. 11. Parcare/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Art. 12 Sunt stabilite următoarele cerințe de parcare/garare:

pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 60mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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

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

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

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

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

Art. 14. Accesul la spațiile destinate parcarilor/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

Art. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament și NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000 Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice pe teritoriul Municipiului Baia Mare.

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

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

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

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

Locuințele colective mici se vor reglementa după suprafața de teren aferentă construcției, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre astfel:

- între 300-500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
- între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;
- între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;
- peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;

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

CIRCULAȚII SI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z. la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25: Accese carosabile (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26: Accese pietonale .

ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective

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

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri,

accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI: potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, în situaţia modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A R.L.U. AFERENT: în situaţia modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentaţie de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obţinându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentaţiei de urbanism. - Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto şi pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcţiunii zonei, înălţimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 şi Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările şi modificările ulterioare.

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

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINŢE.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei 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 şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ canalizare - VITAL

☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

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

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobare P.U.Z.; Plan urbanistic zonal; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.;

Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală;

P.A.D. Plan de amplasament şi delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureş; Plan de situaţie pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcţi şi a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureş;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulaţiei;

Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței drumului de acces, la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare și/sau servitute de trecere (după caz);

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș;

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

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

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

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

f) Documentele de plată ale 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/Planul Urbanistic de Detaliu; Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului, Taxă privind emiterea avizului comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană; 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
In baza dispoziției nr. 22588/24.05.2021

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

S Digitally signed by
N
: 2021.07.06 15:03:50 +03'00'

Digitally signed
by Date:
2021.07.06
15:03:36 +03'00'

Digitally signedbella
Date: 2021.07.06
15:03:23 +03'00'

Achitat taxa de 18,63 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 117914819761 din 2021-06-28 17:17:42 valoare 18,63

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

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

Întocmit,
Ing. Georgeta Dragan

Digitally signed by Georgeta Dragan
Date: 2021.07.06 15:03:08 +03'00'

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

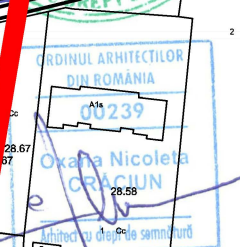
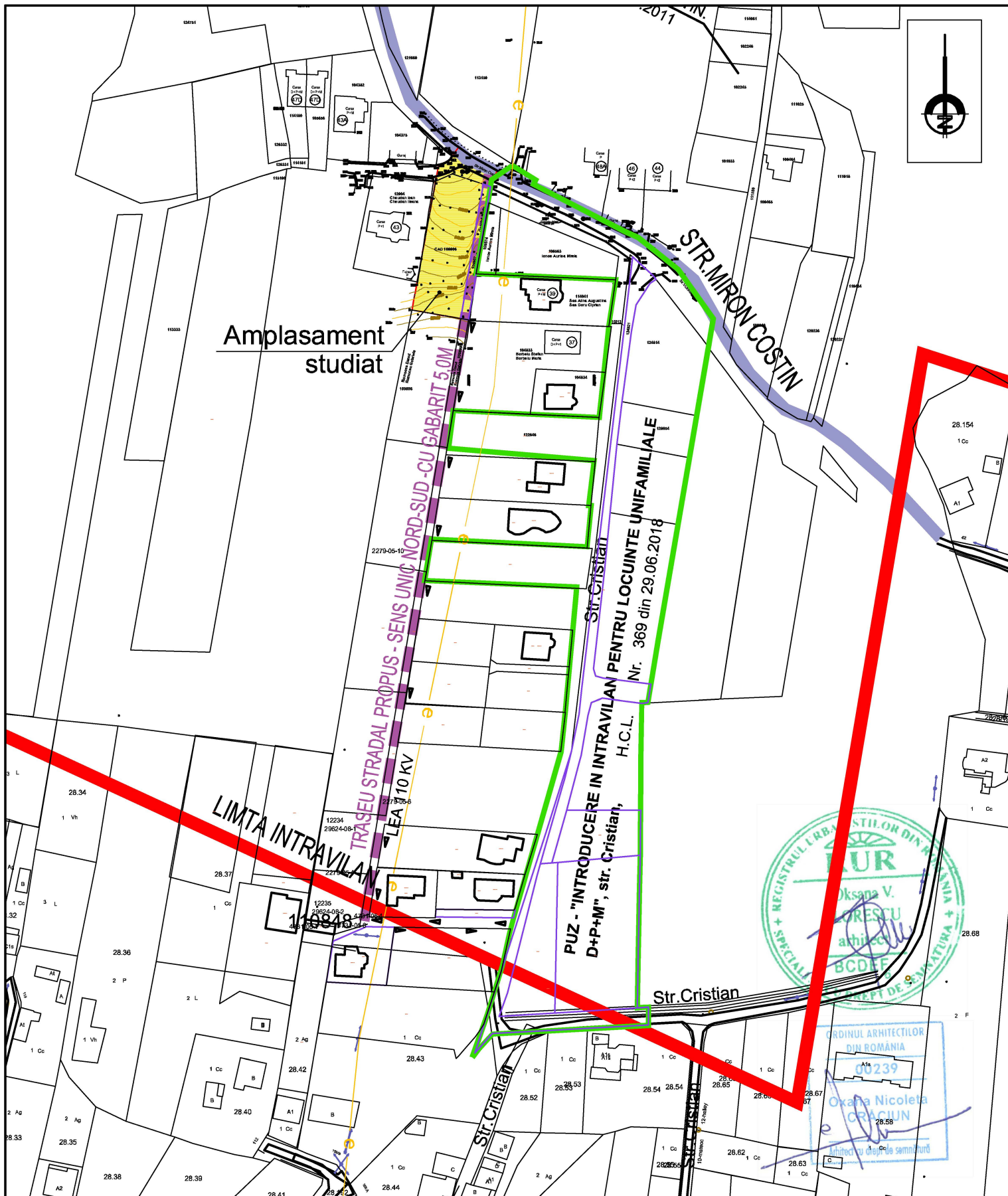
L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

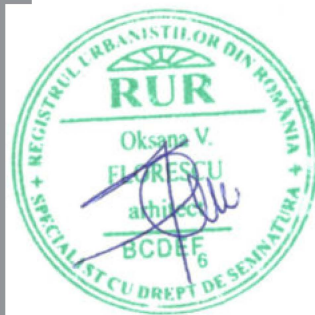
Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,
.....

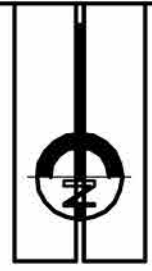


Birou individual
De arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare
C.I.F. 21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
 birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în t.a.a. 00239				Initiatori:	pr. nr.
				DĂNCIUȚ MARIA	421/2021
				Baia Mare, Samureș	faza.
				Titlu proiect:	P.U.Z.
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE	
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Amplasament:	
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș	pl.nr.
Desenat			1:2000	Titlu plansa:	A01
				PLAN DE INCADRARE IN PUG/PUZ	

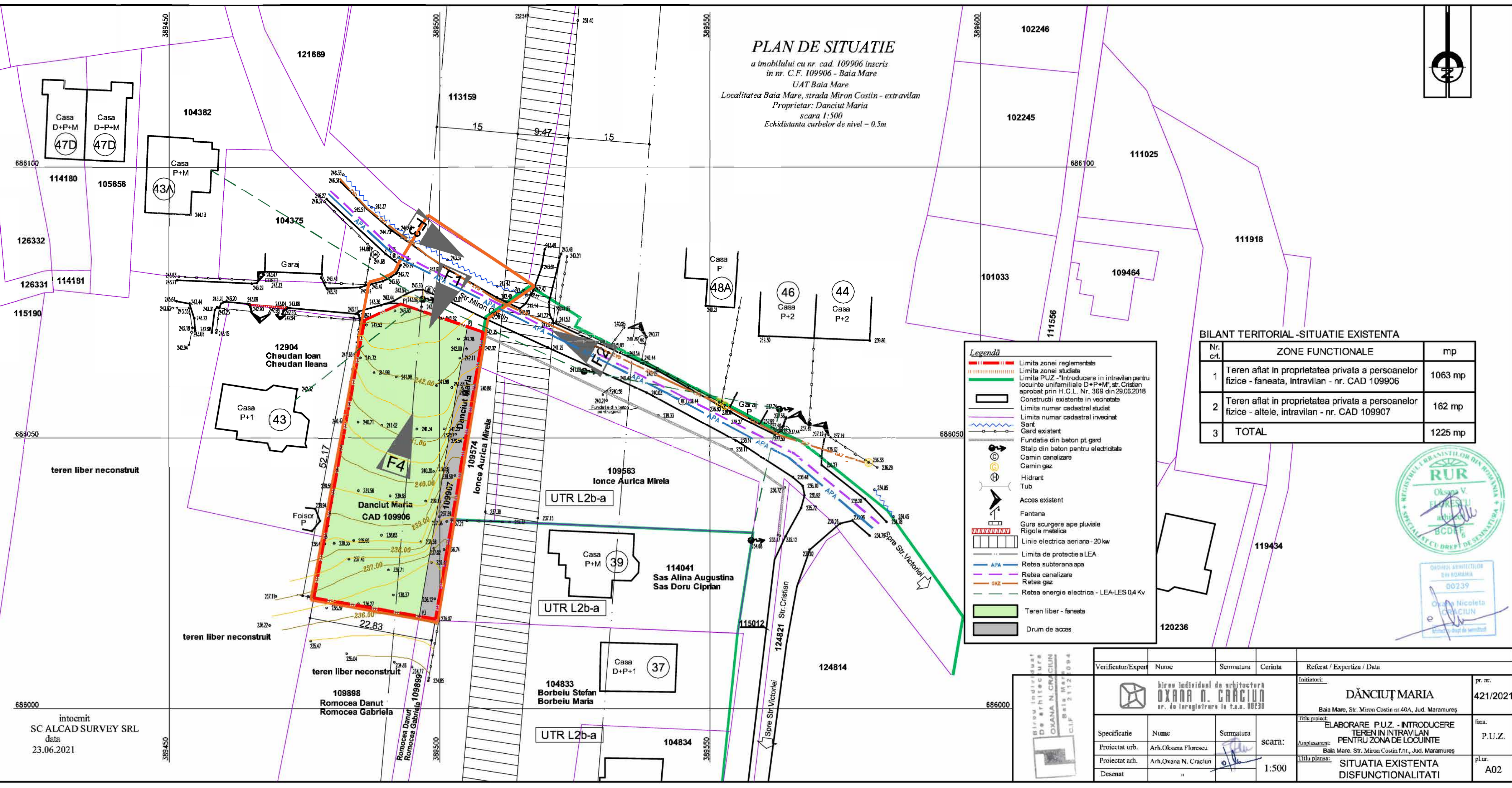


Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
 Birou individual de arhitectura OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare la t.u.a. 00230				Initiatori: DĂNCIUȚ MARIA Bu proiect:	pr. nr. 421/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE	faza. P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Amplasament: Bai u ansa:	
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			1 nl	pl.ur.
Desenat	"			%	IMAGINI SITUATIA EXISTENTA A02'



PLAN DE SITUATIE

a imobilului cu nr. cad. 109906 inregistrat
in nr. C.F. 109906 - Baia Mare
UAT Baia Mare
Localitatea Baia Mare, strada Miron Costin - extravilan
Proprietar: Danciut Maria
scara 1:500
Echidistanta curbelor de nivel = 0.5m



BILANT TERRITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 109906	1063 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - altele, intravilan - nr. CAD 109907	162 mp
3	TOTAL	1225 mp

Legenda

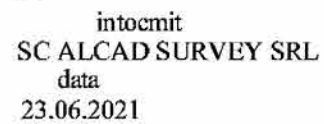
- Limita zonei reglementate
- Limita zonei studiate
- Limita PUZ - "Introducere in intravilan pentru locuinte unifamiliale D+P+M, str. Cristian aprobat prin H.C.L. Nr. 369 din 29.06.2018"
- Constructii existente in vecinatate
- Limita numar cadastral studiat
- Limita numar cadastral invecinat
- Sant
- Gard existent
- Fundatie din beton pt gard
- Stalp din beton pentru electricitate
- Camin canalizare
- Camin gaz
- Hidrant
- Tub
- Acces existent
- Fantana
- Gura scurgere ape pluviale
- Rigola metalica
- Linie electrica aeriana - 20 kw
- Limita de protectie a LEA
- Retea subterana apa
- Retea canalizare
- Retea gaz
- Retea energie electrica - LEA-LES 0,4 Kv
- Teren liber - faneata
- Drum de acces

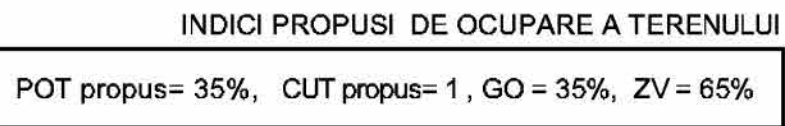
Stampa Oficiala

Ministerul Agriculturii si Dezastelor
RUR
Oksana V. Florescu
arhitect
BCDEF
00239
Oksana Nicoleta CRACIUN
Inregistrat in Registrul de Statistica

intocmit
SC ALCAD SURVEY SRL
data
23.06.2021

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
Biro individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare la f.a.s. 00230				Initiatori: DĂNCIUȚ MARIA Baia Mare, Str. Miron Costin nr.40A, Jud. Maramureș
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Amplasament: Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș
Proiectat arh.	Arh.Oksana N. Craciun		1:500	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI
Desenat	"			pr. nr. 421/2021 facla. P.U.Z. plur. A02





	Limita zonei reglementate
	Limita zonei studiate
	Limita zonei edificabile propus
	Limita PUZ - "Introducere in intravilan pentru locuinte unifamiliale D+P+M", str. Cristian aprobat prin H.C.L. Nr. 369 din 29.06.2018
	Constructii existente in vecinatate
	Possibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
	D+P+1E(M) Regim de inaltime - propus
	Interdictie temporara de construire pana la elaborarea unui studiu de coexistenta care sa reduca culoarul de protectie al LEA 110kV
	Limita numar cadastral invecinat
	Sant
	Gard existent
	Fundatie din beton pt.gard
	Stalp din beton pentru electrodistributie
	Camin canalizare
	Camin gaz
	Hidrant
	Tub
	Acces existent / propus in incinta
	Fantana
	Gura scurgere ape pluviale
	Rigola metalica
	Retragere imprejurire
	Zid de sprijin propus
	Acces in cladire
	Platforma menajera

RETELE EXISTENTE:

Lineie electrice aeriene - 20 kw

Limita de protecție a LEA

Retea subterană apă

Retea canalizare

Retea gaz

Retea energie electrică - LEA-LES 0,4 Kv

BANSAMENTE PROPUSE:

Retea energie electrică - LES 0,4 Kv

Retea gaz

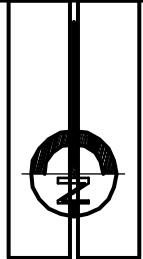
Retea apă potabilă

Retea canalizare



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data		
 birou individual de arhitectura OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare la f.a.n. 00230				Initiatori: DĂNCIUȚ MARIA Baia Mare, Str. Miron Costin nr.40A, Jud. Maramureș	pr. nr. 421/2021	
	Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	faza.	
	Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu		1:500	ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE	P.U.Z.
	Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			Amplasament: Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș	
Desenat	"			Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE	pl.ur. A05	

intocmit
SC ALCAD SURVEY SRL
data
23.06.2021



PLAN DE SITUATIE

a imobilului cu nr. cad. 109906 inregistrat
in nr. C.F. 109906 - Baia Mare

UAT Baia Mare

Localitatea Baia Mare, strada Miron Costin - extravilan

Proprietar: Danciut Maria

scara 1:500

Echidistanta curbelor de nivel = 0.5m

Legendă

- Limita zonei reglementate
- Limita zonei studiate
- Limita zonei edificabile propuse
- Limita PUZ - "Introducere in intravilan pentru locuinte unifamiliale D+P+M, str. Cristian aprobat prin H.C.L. Nr. 369 din 29.06.2018"
- Construcții existente in vecinatate
- Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- D+P+1E(M) Regim de inaltime - propus
- Interdicție temporară de construire până la elaborarea unui studiu de coexistență care să reducă culoarul de protecție al LEA 110Kv
- Limita număr cadastral studiat
- Limita număr cadastral învecinat
- Sant
- Gard existent
- Fundație din beton pt. gard
- Stalp din beton pentru electricitate
- Cămin canalizare
- Cămin gaz
- Hidrant
- Tub
- Acces existent / propus in incinta
- Fântana
- Gura scurgere ape pluviale
- Rigola metalica
- Limita de protecție a LEA 20 kw
- Retea subterana apa
- Retea canalizare
- Retea gaz
- Retea energie electrica - LEA-LES 0,4 Kv
- Retragere imprejurire
- Zid de sprijin propus
- Subzona de locuinte individuale si colective
- Subzona locuintelor individuale
- Acces in cladire
- Platforma menajera

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 35%, CUT propus= 1, GO = 35%, ZV = 65%

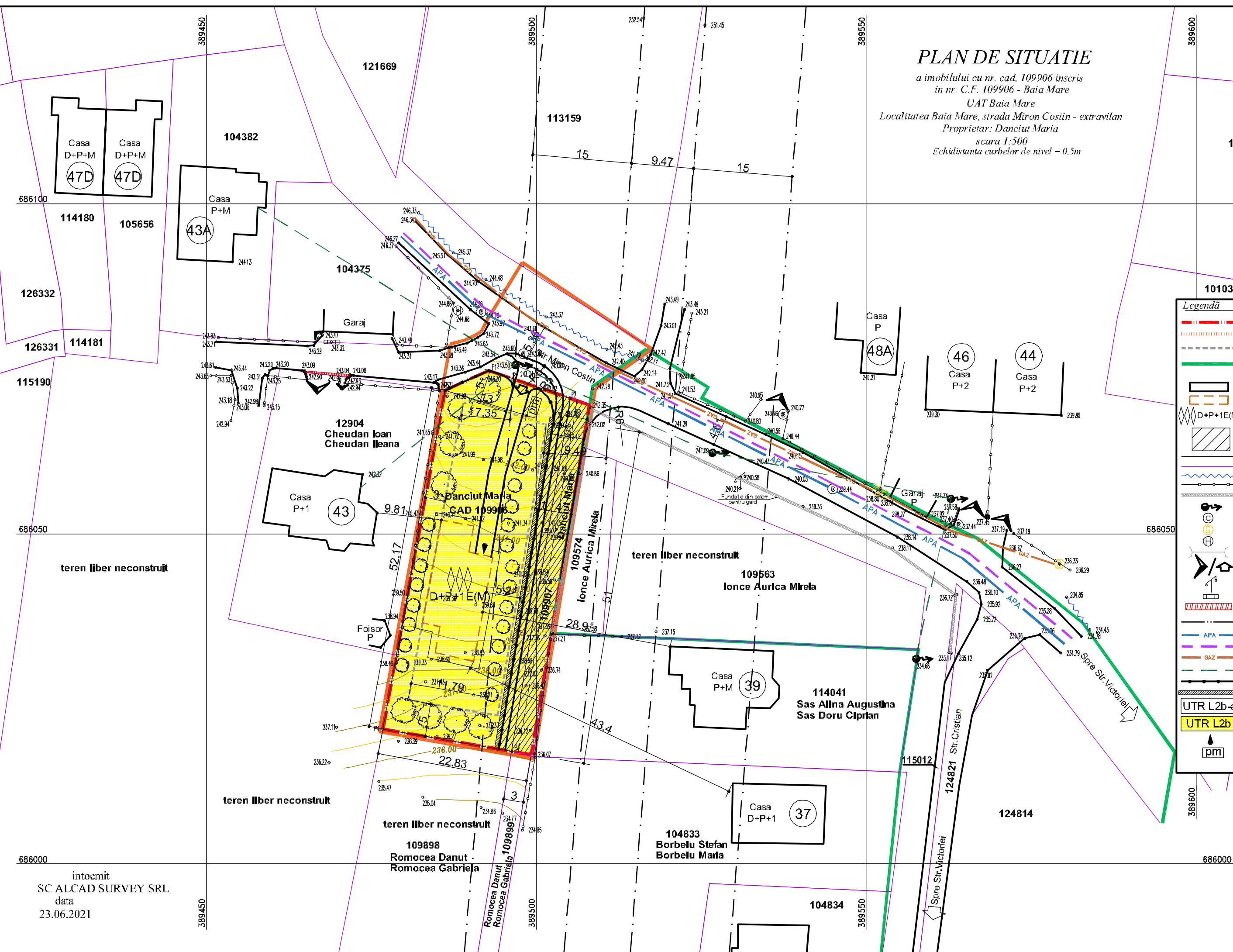
BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	TIPURI DE PROPRIETATE	mp	%
1	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	955	78
2	Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public	270	22
3	TOTAL	1225	100.0

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- CIRCULATIA TERENURILOR
- Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Initiatori:
				DĂNCIUȚ MARIA
				Baia Mare, Str. Miron Costin nr.40A, Jud. Maramureș
				pr. nr. 421/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1:500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Amplasament: Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș
Proiectat arh.	Arh.Oksana N. Craciun			Titlu planșă: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
Desenat	"			pl.nr. A06



intocmit
SC ALCAD SURVEY SRL
data
23.06.2021

PLAN DE SITUATIE

a imobilului cu nr. cad. 109906 inregistrat
in nr. C.F. 109906 - Baia Mare
UAT Baia Mare
Localitatea Baia Mare, strada Miron Costin - extravilan
Proprietar: Danciu Maria
scara 1:500
Echidistanta curbilor de nivel = 0.5m

System de proiectie: Stereografic 1970
System de cote: Marea Neagra 1975

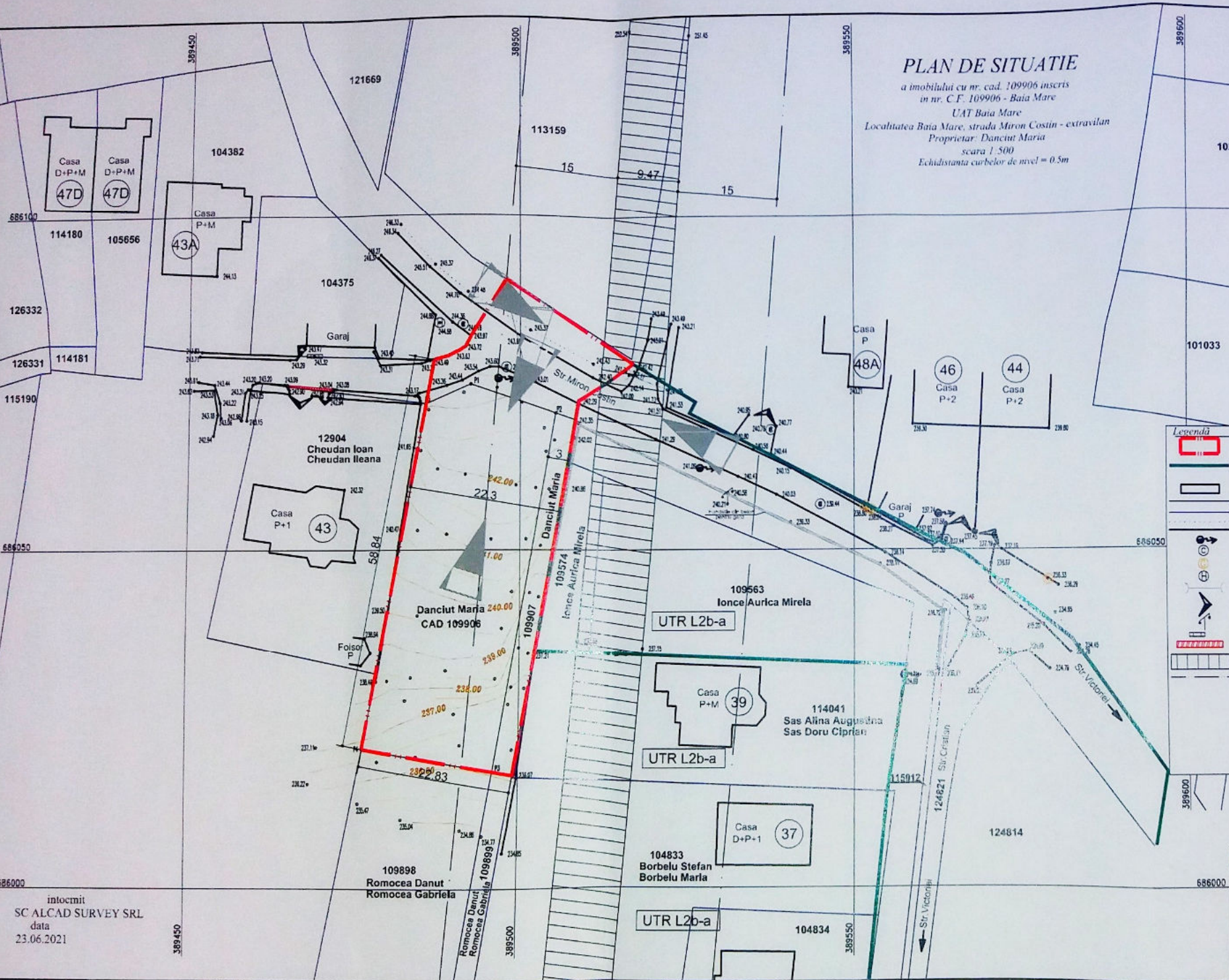
Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXĂ LA
AVIZUL ARHITECTURAL
Nr. 16 / 20.08.2021

BILANT TERITORIAL - SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 109906	1063 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - altele, intravilan - nr. CAD 109907	162 mp
3	TOTAL	1225 mp

- Legenda**
- Limita zonei studiate
 - Limita PUZ - Introducere in intravilan pentru locuinte unifamiliale D+P+M, str. Cristian aprobat prin H.C.L. Nr. 369 din 29.06.2018
 - Construcții existente in vecinatate
 - Limita numar cadastral invecinat
 - Sant
 - Gard existent
 - Stalp din beton pentru electricitate
 - Camin canalizare
 - Camin gaz
 - Hidrant
 - Tub
 - Acces existent
 - Fantana
 - Gura scurgere ape pluviale
 - Rigola metalica
 - Linie electrica aeriana + 20 kw
 - Limita de protectie a LEA

Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat	Expertiza / Data
 birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare in T.A.M. 00230				Initiatori:	DĂNCIUȚ MARIA
Specificatie: Nume Proiectat urb: Arh. Oksana Florescu Proiectat arh: Arh. Oksana N. Craciun Desenat:				scara:	421/2021
ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA DE LOCUINTE Baia Mare, Str. Miron Costin Intr., Jud. Maramureș				plan:	A.O.
SITUATIA EXISTENTA					A03



intocmit
SC ALCAD SURVEY SRL
data
23.06.2021



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

TĂLIN

Nr. 31848 / 20.08.2021

Ca urmare a cererii adresate de dna Danciut Maria, cu domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, s și procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 20.08.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr.16 din 20.08.2021

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan pentru zone de locuințe”**, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Miron Costin FN identificat prin CF nr.109906 și 109907 cu nr CAD 109906 respectiv 109907, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul studiat este parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan și este delimitat de terenuri proprietăți private, iar accesul la acesta se face de pe strada Miron Costin. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ, identificate prin CF. Nr. 109906, cu nr. cad. 109906, proprietar Danciut Maria, cota actuală 1/1, bun propriu și CF.Nr.109907 cu nr. cad.109907, proprietar Danciut Maria, cota actuală 1/1, bun propriu, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz

- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox **1225mp**.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a)Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan:

Categoria de folosință conform CF: fâneață

b) Funcțiuni propuse:

- L2b- subzona locuințelor individuale

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Pentru extravilan:

- POT = 0%

• CUT = 0

b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1,0 mp Adc/mp teren
- Regim de înălțime maxim = $D+P+1E(M)$, RH maxim = 8 m la cornișă
- G.O. = 35%
- Sp.V. = 65%

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

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- În funcție de concluziile analizei critice a situației existente se vor trata următoarele categorii de probleme :
 - determinarea unor zone pentru parcaje publice colective, reglementarea accesurilor la acestea (se poate propune, în acest sens, modificarea totală sau parțială a fondului construit existent), precum și toate reglementările urbanistice referitoare la acestea;
 - stabilirea reglementărilor pentru parcaje în situația în care clădirile existente nu au accesuri auto în curți sau care nu dispun de suprafețe suficiente pe domeniul privat, ținând cont de prevederile părții II-a, cap.3, art. 18 din RLU aferent PUG,
 - Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea fără afectarea fluenței traficului;
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- Se va ține cont de PUZ-uri aprobate în zona și se va corela documentația de urbanism cu acestea

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

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

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz / Acord Anif
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Aviz direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Aviz Direcția pentru Cultură Maramureș
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Certificat de impunere fiscală
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R

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

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

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

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.
- "Ghidul privind elaborarea și regulamentele locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 817 din 06.07.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 545 lei conform OP din 20.07.2021

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Șef

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Urb. Ar . Morth Izabella

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament: **BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș**

Inițiatori:

DĂNCIUȚ MARIA

din Baia Mare

NEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, beneficiara solicită introducerea terenului în intravilan, cu atribuirea destinației de locuire și funcțiuni complementare, respectiv organizarea și asigurarea accesului, a utilităților și stabilirea indicatorilor urbanistici pentru parcela studiată.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 16/20.08.2021 eliberat de Municipiul Baia Mare, inițitoare a comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatoarea prezentului plan urbanistic are în proprietate terenurile din loc. Baia Mare, notate în:

-C.F.nr. 109906 cu nr.cad. 109906 - cu suprafața de 1063 mp – teren extravilan,

-C.F.nr. 109907 cu nr.cad. 109907 - cu suprafața de 162 mp – drum de acces – teren intravilan.

Suprafața totală de teren aflată în studiu și care se va reglementa este de 1225 mp.

Zona limitrofă aflată la est de amplasament este introdusă în intravilan prin P.U.Z. abrobat cu H.C.L. nr. 369 din 2018, proiect nr. 641-648 din 2016 elaborat de S.C. EDILLINE S.R.L.”Introducere teren în intravilan pentru locuințe unifamiliale D+P+M.”

Prin prevederile prezentei documentații se solicită :

- introducerea terenului în intravilan, cu atribuirea destinației de locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim de înălțime D+P+1E(M);

- se vor reglementa accesul la teren și asigurarea cu utilități. Se propune stabilirea gabaritului pentru sens unic al drumului de acces de pe latura estică și trecerea acestuia ulterior în domeniul public.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Str. Miron Costin face parte din arealul construit colinar de pe versantul nordic al localității Baia Mare, în zonă slab construită din perioadă mai mare de 50 de ani, dar în care fondul construit s-a densificat și extins semnificativ în ultimii 20 de ani.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt ocupate de construcții de locuințe, majoritatea fiind construcții de dată recentă.

Zona adiacentă ocupată de locuințe și funcțiuni complementare este descrisă în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 369 din 2018, ca fiind zona L2b-a. Aceasta este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P+1+M.

În apropierea amplasamentului nu există elemente de risc natural semnificativ care să compromită stabilitatea terenului. Totuși, se va urmări luarea măsurilor constructive necesare ca terenul să rămână în parametri stabili actuali evidențiați în studiul geotehnic elaborat de S.C. BST Geologics S.R.L. documentație

cu nr. 202/2021 verificat Af – referat de verificare nr. 4032 din 10.09.2021 - de către ing. geolog Brăileanu Ecaterina.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999 zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan.

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.369 din 2018 , proiect nr. 641-648 din 2016 elaborat de S.C. EDILLINE S.R.L.”Introducere teren in intravilan pentru locuințe unifamiliale D+P+M.”

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evoluția zonei studiate:

Imediata vecinătate a amplasamentului este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiune preponderent de locuire și anexe.

2.1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona în care este situat amplasamentul prezintă următoarele caracteristici: zonă cu terenuri agricole extravilan/intravilan și cu construcții de locuințe.

2.1.3.Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Dar, de la data aprobării P.U.G. până în prezent, opțiunea majoră a populației a fost de dezvoltare a unei zone de locuințe. Această zonă a început să se dezvolte ca areal preferat pentru locuire individuală în ultimii 20 de ani, fapt care a dus la succesive introduceri în intravilan a terenurilor agricole, fără a exista un plan coordonator. Dat fiind faptul că aceste demersuri s-au realizat treptat, pe măsură ce a crescut interesul pentru dezvoltarea zonei, există dificultăți în ceea ce privește organizarea circulației, oglindită în special în gabarite reduse ale străzilor și lipsa trotuarelor pietonale, accesul la parcelele din front secundar subdimensionate și realizat pe domeniul privat, majoritatea fără posibilitatea de corectare a gabaritului.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Amplasamentul este situat în partea nord-vestică a municipiului Baia Mare, iar accesul la teren se face de pe axa principală de circulație, strada Victoriei. Zona este preponderent mobilată cu locuințe și funcțiuni complementare. Nu există dotări de cartier în proximitate, cele mai importante unități școlare, comerciale, culte și de sănătate fiind cele din cartierul Săsar, la cca. 1-1,5 kilometri distanță.

Vecinătățile sunt ocupate de terenuri arabile și construcții preponderent de locuințe.

Vecinătățile terenului sunt ocupate de:

- la est: teren nr. Cad.109574 și teren nr. Cad. 109563 – propr. Ionce Aurica Mirela; propr. privată – teren și casă de locuit P+M – Sas Alina – Augustina și Sas Doru - Ciprian;
- la vest: teren și casă P+1, foișor P – propr. Cheudan Ioan și Cheudan Ileana;
- la sud : teren liber neconstruit – propr. Romocea Dănuț și Romocea Gabriela;
- la nord : Str. Miron Costin;

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Relief : Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situată în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igniș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

Clima : Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

Conform studiului geotehnic nr. 202 /2021 întocmit de S.C. BST GEOLOGICS S.R.L. și a verificării la cerința Af, referat nr. 4032/2021 întocmit de ing. geolog Bălăneanu Ecaterina, terenul prezintă un risc geotehnic moderat.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m.

Se recomandă fundarea la adâncimea de:

- minim 2,50 m față de cota terenului actual (fundații izolate), fundarea se va face pe stratul de argilă nisipoasă – prăfoasă, tare, brun gălbuie;
- minim 1,20 m față de cota terenului actual, fundarea se va face pe stratul de umpluturi diverse.

Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive.

În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuismențe directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Amplasamentul este situat în partea nord-vestică a municipiului Baia Mare, iar accesul la teren se face de pe strada Victoriei, apoi pe str. Cristian, iar în capătul acesteia la stânga, de unde se mai continuă încă cca. 100 m, terenul fiind situat pe partea stângă a străzii Miron Costin. Se remarcă astfel faptul că accesul la teren este relativ facil, traseul dinspre centrul localității fiind parcurs pe drumuri publice modernizate.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul la teren se realizează direct din str. Miron Costin. Se va reglementa și amenaja accesul la parcelele din frontul secundar cu un gabarit minim de 5,0 m și se va realiza zid de sprijin la limita dintre parcela construibilă și latura estică a drumului de acces.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de teren liber de construcții la sud și construcții de locuințe și funcțiuni complementare la vest și est.

2.4.2.Relatăiuni între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în fondul construit din zonă și se încadrează în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenul este liber de construcții, teren fâneată – extravilan.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în vecinătate este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și este în stare foarte bună, fiind construcții durabile cu maxim 30 de ani vechime.

2.4.5.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

În zonă, de-a lungul str. Miron Costin, drumul de acces la teren se află rețele utilitare de la care se pot asigura bransamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, gaz, canalizare, CAT-TV.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală spațiilor verzi în zonă este majoră, terenul proprietate privată aflat în posesia inițiatorilor fiind teren fâneată.

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea de zonă verde este peste 30%.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Zona nu este afectată de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.).

2.4.8. Principalele disfuncționalități:

Zona limitrofă terenului studiat se dezvoltă ca zonă preponderent de locuințe, fapt care susține demersul inițiatorului pentru întocmirea documentației de urbanism specifice pentru reglementări pe terenul dânsui.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă în zonă pe str. Miron Costin;
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă este prezentă în zonă pe str. Miron Costin;
- Canalizarea menajeră este prezentă în zonă pe str. Miron Costin;
- Rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă în zonă pe str. Miron Costin;
- Evacuarea deșeurilor menajere se realizează prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Miron Costin.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este favorabilă celui natural, atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia. Majoritatea incintelor nu depășesc 50% grad de ocupare a terenului, atât în ceea ce privește prezența construcțiilor, cât și a platformelor mineralizate și impermeabile.

Spațiul zonei studiate este la ora actuală cu funcțiunea de fâneată și este teren liber înierbat.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri.

Amenajarea zonei studiate precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație, presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura stabilitatea terenului, respectiv protecția mediului înconjurător.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zona limitrofă.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarei, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație care va exprima, prin rezolvarea urbanistică și funcțională, implementarea de reglementări specifice zonei de locuințe individuale.

Opțiunile generale ale populației sunt legate de dezvoltarea zonei ca un cartier de locuințe în mare majoritate individuale.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și oferă soluții la problemele de acces și mobilitate pe care le impune tema de locuire individuală.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor. Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zonei cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare. Zona adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja preponderent construit cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr. 349/1999 terenul se află în extravilan. De-a lungul anilor însă, zona străzii Miron Costin s-a dezvoltat și ocupat preponderent cu clădiri de locuințe individuale și funcțiuni anexe.

Propunerea înaintată pentru avizul de oportunitate s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc cu inițiatorul, analiza situației reale din teren precum și pe baza Planului Urbanistic General, a R.L.U. al Municipiului Baia Mare, a documentației P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 369 din 2018, proiect nr. 641-648 din 2016 elaborat de S.C. EDILLINE S.R.L. „Introducere teren în intravilan pentru locuințe unifamiliale D+P+M”, respectiv a legislației în vigoare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcțiilor și a spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural existent și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 65% din suprafața incintelor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Drumul din care se asigură acces direct la parcela studiată este situat la nord de aceasta și este str. Miron Costin. Această strada este deja asfaltată, se circulă pe ambele sensuri, nu are trotuar pietonal dar există stabilite trasee de utilități. Are însă actualmente un gabarit inegal, care nu permite circulație fluentă pe ambele sensuri dar care considerăm că poate fi regularizat astfel încât fluenta traficului auto să fie asigurată și să fie posibilă asigurarea a cel puțin unui trotuar pietonal pe o latură.

Pe latura estică a terenului studiat este prevăzut – prin constituire de parcele cadastrale create din dezmembrări anterioare prezentului studiu- un traseu de drum. Acesta este în legătura directă cu parcela străzii Miron Costin și poate să asigure accesul la parcelele cadastrale aflate la sud de cea studiată.

Acest traseu de drum nu este încă constituit, însă, prin prezenta documentație, se propun premisele pentru a se moderniza și asfalta, respectiv de a i se asigura un gabarit minim de 5,0 m, cu sens unic de circulație dinspre nord spre sud. Traseul pe care se poate amenaja acest drum coboară cca. 300 m, paralel cu strada Cristian, după care se unește cu aceasta. Se vor prevedea rigole de scurgere a apelor pluviale, direcționate spre canalizarea pluvială adiacentă străzii Cristian, respectiv str. Victoriei. Diferența de nivel între parcela construibilă și cea a drumului se va regla prin construirea unui zid de sprijin.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca unitate teritorială de referință cu funcțiune dominantă de locuință individuală și construcții anexe.

Volumele propuse trebuie să fie simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente, apelând la un limbaj arhitectural contemporan.

Se propun amenajări cât mai permeabile ale acceselor, aleilor, parcărilor și amenajarea cu arbori și arbuști pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv. Diferența de nivel între parcela constructibilă și cea a drumului se va regla prin construirea unui zid de sprijin. Se vor întreține corespunzător spațiile verzi aferente prin plantare cu vegetație perenă, de mică și medie înălțime.

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate- dacă acestea există în zonă- cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcuri. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcuri.

Ferestrele camerelor de locuit se vor orienta astfel încât să se asigure condițiile de însorire conf. O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, iar înălțimile la cornișă a volumelor construite nu vor depăși cota distanței dintre fronturi (distanțele între construcțiile existente și cele viitoare, respectiv între noile construcții pe aceeași parcelă vor fi mai mari sau egale cu 6,0 m).

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiar prin avizul de oportunitate emis și cuprinde parcela inițiatorei, respectiv parcela pentru viitorul drum de acces la parcelele aflate la sud de aceasta.

3.5.2.Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește următoarea zonă funcțională și indici de ocupare și utilizarea terenului:

- UTR L2b – subzona de locuințe individuale.
- Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :
- Regim de înălțime D+P+1E(M)
- Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=8,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- - înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).
- Suprafața minimă a parcelei : 1000 mp, cu front la stradă de minim 15 m.
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 35% P.O.T. Maxim admisibil = 35%
- S.V. - suprafețe spații verzi minim =65% C.U.T. Maxim admisibil = 1,0

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Miron Costin. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Miron Costin este posibil de extins pentru viitoarele obiective ce se vor realiza.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Miron Costin. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Miron Costin, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuințe individuale.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului și exploatarea corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor, să nu ducă la apariția de emisii accidentale a eventualelor poluanți.

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesiune în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUȘĂ

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan - nr. CAD 109906	1063	100
	1a. Suprafete constructii	265	25
	1b. Spatii verzi amenajate in incinte	691	65
	1c. Circulatie pietonala/platforme in incinte	107	10
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - altele, intravilan - nr. CAD 109907	162	100
	2a.Drum de acces la parcelele invecinate	162	100
	TOTAL GENERAL	1225	

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Se propune trecerea în domeniul public terenul ocupat de viitorul drum de acces la parcelele învecinate.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, încadrându-se în direcția de dezvoltare a zonei deja conturată.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul tehnic și de confort al cerințelor actuale de locuire în mediul urban.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE IN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
DĂNCIUȚ MARIA	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	lei cca (20000 eu)
	Etapa I	
DĂNCIUȚ MARIA	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmui, etc.	lei cca (200000 Eu)
	Total	lei cca (220000 Eu)

Întocmit:

arh. FLORESCU OKSANA



arh.CRĂCIUN Oxana N.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș

Inițiatori: DĂNCIUȚ MARIA, d

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

UTR -L2b – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de nord-vest a localității și este propusă pentru introducerea în intravilan.

Suprafața totală a zonei studiate este de 1225 mp.

Caracterul zonei : ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare construite în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime D+P+2.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

- locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime D+P+1E(M);
- locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesii libere;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- servicii profesionale și comerciale nepoluante a căror suprafață nu depășește 200 mp ADC și care nu generează transporturi grele;
- se permite mansardarea locuințelor D+P+1 acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi;

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

- servicii profesionale și comerciale a căror suprafață depășește 200 mp ADC și care generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție de subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- curățătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități de producție care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile

publice;

- autobaze și stații de întreținere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 mașini ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Parcela se consideră construibilă dacă

- are o suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 15 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 m.

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

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m .
- distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m .
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă între clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 3 m.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de $D+P+1E(M)$

Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=8.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Se permite mansardarea locuințelor $P+1E$ acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Clădirile se vor realiza din materiale durabile și de calitate, cu respectare normativelor de calitate în

vigoare.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la învelitorile clădirilor.

Clădirile noi sau modificările de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apa și canalizare, energie electrică , gaz, telefonie, internet/TV.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

După terminarea lucrărilor de construire, toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

A-14 IMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenului va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G., respectiv se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime din care 0.30 cm soclu opac, dublate de gard viu.

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

Ținându-se cont de faptul că dotările propuse deservesc funcțiunea generală de locuințe colective aferente unui complex rezidențial cu o unică administrare, se păstrează o singură unitate teritorială de referință cu indicii urbanistici:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 35%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 35%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 65%

ÎNTOCMIT:

arh. Oksana FLORESCU

Arh. Oxana N. CRĂCIUN