



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

A

Pri
Dr. Ec. CHE

Nr. 39846 / 06.11.2020

Ca urmare a cererii adresate de dna. **Langdon Andrada Ana-Maria** cu domiciliul în județul înregistrată cu nr. 39846/2020, și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 30.10.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 37 din 06.11.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal " **Introducere teren în intravilan pentru construire casa de locuit**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Miron Costin FN., identificat prin CF nr.101490 Baia Mare, cu nr.CAD 101490, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Miron Costin fn, fiind delimitat de strada Miron Costin la est, iar la nord sud și vest de proprietăți private. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificate prin CF. Nr. 101490, cu nr. CAD. 101490, proprietar Langdon Andrada Ana-Maria cu sotul Langdon Nicholas, bun comun cota actuală 1/1, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de **620mp.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Baia Mare pe Strada Miron Costin, F.N

Categoria de folosință conform CF: fâneață

b) Funcțiuni propuse:

UTR-L3b-Subzona Locuințe Individuale

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Pentru extravilan:

- POT = 0%

- CUT = 0

b) Indicatori urbanistici propuși-

UTR-L3b-Subzona Locuințe Individuale

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0,6 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = $S(D)+P+1E(M)$ RH maxim = 7 m la cornișă
- G.O. = 60 %
- Sp.V. = 40 %

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.
- Accesele se vor dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism -secțiunea 2-reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului.
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare” modificată prin HCL 523/2019
- 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.

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 Anif
- Aviz Direcția de Cultura Maramureș
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș; se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Aviz O.C.P.I Maramureș.
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Certificat de nomenclatură stradală,
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,

- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R
- Se va prezenta CF pentru parcela proprietatea Pintea Ioan si se va preciza accesul la aceasta.

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 doua 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.
- 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. din .11.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 525 lei, conform chitanta nr 106318 din 28.10.2020

Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

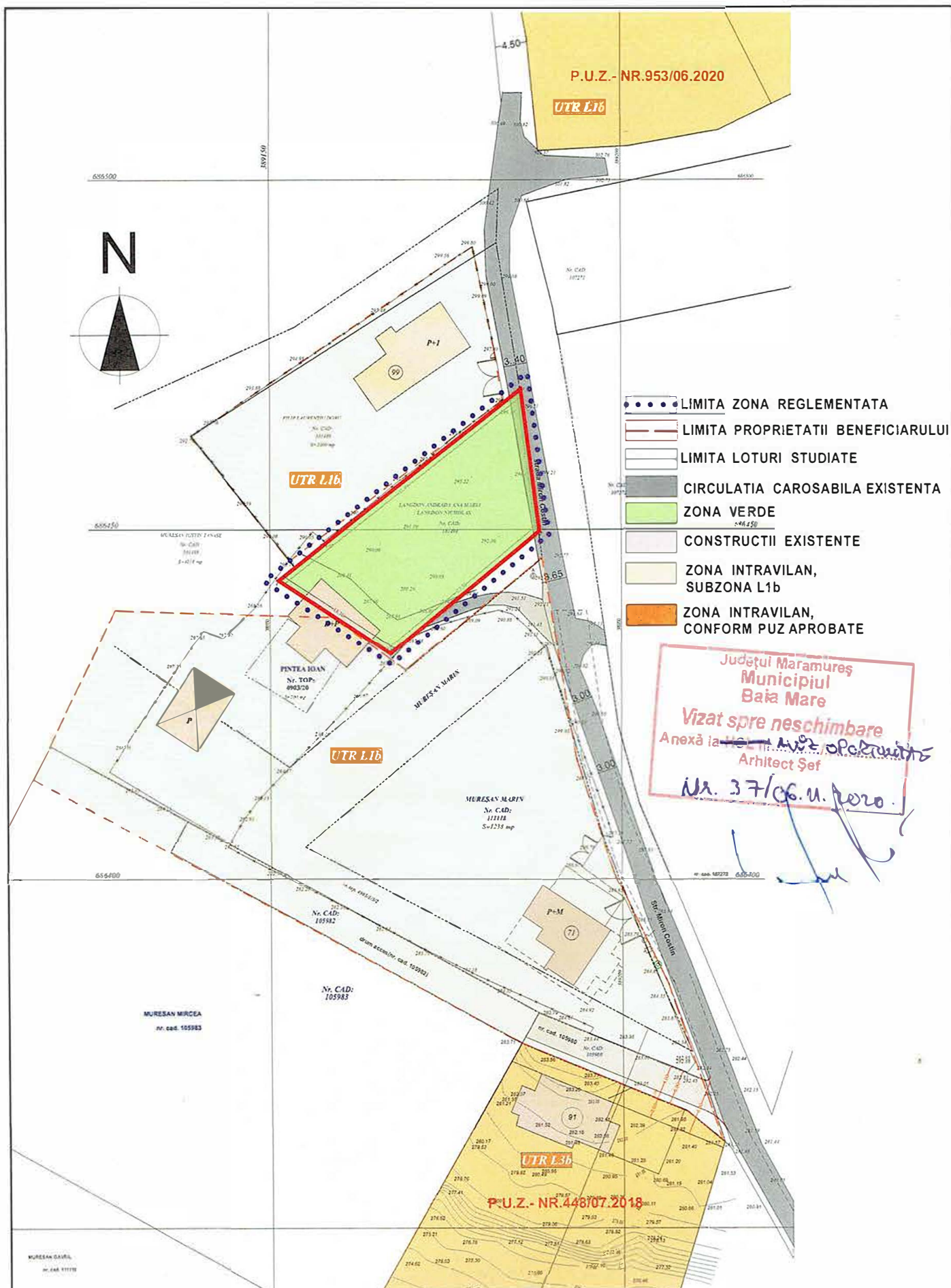
Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. U. B. Jur. Mir

Ionce



Verificator				Cenita	Referenț/Expertiza nr./Data	
Birou individual de Arhitectura BOD ARCADIE B9					P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT Baia Mare Șir Miron Coșăli, Nr.FN jud. Maramureș	Proiect Nr.31 2020
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Beneficiar:	FAZA	
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		10.2020	LANGDON ANDRADA-ANA- MARIA s	P.U.Z.	
Proiectat	Arh. KALAMAR V.		Scara	PLAN DE SITUATIE EXISTENT		Piansa Nr.
Intocmit	Arh. KALAMAR V.		1:500			1

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1445 din 13.11.2020

În Scopul: ALTE SCOPURI

Ca urmare a cererii adresate de **LANGDON ANDRADA- ANA-MARIA**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal înregistrat la nr.

39840 din **28.10.2020**,

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE**

cod poștal **STRADA MIRON COSTIN** nr. **FN** bl. - sc. - et. - ap. -

EXTRAVILAN Cartea funciara **Baia Mare** numar **101490** numar cadastral **101490** 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 Baia Mare nr. 349/1999**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN situat în **EXTRAVILANUL** Municipiului **Baia Mare** - proprietate privată **LANGDON ANDRADA ANA MARIA** și **LANGDON NICHOLAS**, cota actuala 1/1, bun comun.

- Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului **Baia Mare** și atribuirea unei **U.T.R.** este obligatorie elaborarea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL** aprobat prin **H.C.L.**

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

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform **CF:** fâneață

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare **P.U.Z.**

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

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.
- **LEGEA NR. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin **ORDINUL** nr. 119/2014 modificat prin **ORDINUL NR.994/2018** - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- **REGULAMENTUL LOCAL** aprobat prin **H.C.L.** nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul **Baia Mare**", modificată și completată prin **H.C.L.** nr. 523/2019 :

PARCAJE AUTOVEHICOLE

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

Art. 10. Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă

schimbarea destinației în alte funcțiuni.

Art. 11. 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 funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

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

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

Art. 14. Accesul la spațiile destinate 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 ȘI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z. -ul care se va aproba. Se va respecta trama stradală propusă prin P.U.Z. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z. la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

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

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Art. 26: Accese pietonale .

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 lățime; - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

• POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

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

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

În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, 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 Ordinul 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 PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN.UL MUNICIPIULUI BAI A MARE.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ canalizare - VITAL

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

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

VODAFONE

☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

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

Extras CF actualizat; 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 la parcelă, 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; Aviz Consiliul Județean;

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

Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș;

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

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

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, conform HCL nr 514/2016; Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform HCL nr 514/2016; Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal conform HCL 168/2011; Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

L.S.

Achitat taxa de **15,00** lei, a fost achitată conform chitanței nr. **106318 0135290** din **28.10.2020** valoare **15,00**

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

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

Întocmit,

Ing. Gherasim Camelia

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,

.....



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului:

**PUZ- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE
PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT**

Amplasament: Baia Mare , Str. Miron Costin, Nr.F.N.,
Jud. Maramures

Beneficiar: **LANGDON ANDRADA- ANA- MARIA**
Jud. Maramures

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect Nr. 33/2020

Proiectant: S.C. ARCON S.R.L.
arh.urb. Bod Arcadie
arh. Kalamar Viviana

Data elaborarii : octombrie 2020

1.2.OBIECTUL: P.U.Z.

Obiectul prezentului proiect, este introducerea in intravilan a terenului situat in extravilanul municipiului Baia Mare pentru amenajare zona rezidentiala cu locuinta individuala cu regim de inaltime de S(D)+P+1E.

Terenul care face obiectul studiului este proprietatea privata in suprafata totala de 596,00mp., situat pe strada Miron Costin.



Planul Urbanistic Zonal prezent, stabileste functiunile propuse necesare scopului beneficiatului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) constructii noi:
 - locuinta individuala cu un regim de inaltime de maxim S(D)+P+1E
- b) mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat
- c) rezolvarea acceselor auto si pietonale
- d) asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului.
- e) utilizarea ratioanala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului
- f) asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate
- g) reabilitarea si conservarea mediului
- h) spatii verzi si plantate, iluminat arhitectural
- i) platforme gospodaresti

Documentatia are la baza:

Prezenta documentatie studiaza amplasamentul situat in extravilanul Municipiului Baia Mare, , conform PUG, nr349/1999 aprobat prin HCL al Municipiului Baia Mare.

Terenul care face obiectul studiului este proprietatea privata, in suprafata de 596,00mp , alcatuit dintr-o singura parcela, beneficiar Langdon Andrada-Ana-Maria;

1.3. METODOLOGIA FOLOSITA – BAZA DOCUMENTATIEI

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM 010-2000

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatia tehnica se va elabora in conformitate cu :

- Legea nr. 50/1991 cu completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Codul civil;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- O.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor- republicata , cu modificarile si completarile ulterioare

Conform RLU al PUG-lui, Nr. 349/1999, aprobat prin HCL al Municipiului Baia Mare.

Functiuni de baza:

Conform PUG aprobat terenul se afla in extravilanul Municipiului Baia Mare



Zonificarea functionala din imediata vecinatate, reglementata prin PUG, PUZ aprobate anterior, este de locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat, avand regim de inaltime de D+P+1+M, P+1+M, ,incadrata in subzona L1b, L2b si L3b, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% -30% si CUT=0.6.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat, proprietate privata, este situat in partea nord-vestica a Mun. Baia Mare

Folosinta actuala a terenului este de faneata .

Terenul delimitat pentru reglementare prin PUZ , are o suprafata de 596.00mp, identificat prin CF.Nr. 101490, pozitionat extravilan conform PUG Baia Mare.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in extravilanul Municipiului Baia Mare, partea nord-vestica, avand folosinta actuala de faneata .

Amplasamentul prezinta o declivitate de 10°, iar accesul se realizeaza din Str Miron Costin, situat pe partea estica a parcelei studiate.

2.3. Circulatia

Accesul la teren se face din strada Miron Costin, drum ce apartine municipalitatii Baia Mare considerata cu trafic usor , sub 3.5 tone. .

Strada prezinta un carosabil cu latimea cuprinsa intre 3.00m – 3.50m, este partial asfaltat, si patial acoperit cu un strat de piatra sparta, nefiind amenajat corespunzator, desfasurarii in bune conditii a circualtiei auto si pietonale.

2.4. Ocuparea terenurilor

In prezent amplasamentul studiat este liber de constructii.

In zona, imobilele existente au destinatia de locuinte si sunt intr-o stare buna, incluse in subzona L1b, L2b respectiv L3b, cu un procent de ocupare a terenului POT=20%-30% si CUT=0.6. Regimul de inaltime este cuprins intre , P, D+P, P+1+M si D+P+1.

2.6. Echiparea tehnico – edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare , zona studiata are utilitati de curent electric , reseaua de apa potabila si reseaua de canalizare , gaz.

2.7. Concluzii din documentatii deja elaborate

Nu au fost intocmite alte documentatii pe acest amplasament.

In vecinatatea zonei studiate au fost intocmite documentatii de urbanism -P.U.Z.- aprobate: PUZ- Pr. Nr 448/ 07.2018- incadrat in subzona L3b



PUZ- Pr. Nr. 953/ 06.2020- incadrat in subzona L2b

2.8. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati. In zona studiata nu exista probleme de mediu deosebite, nu exista riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren, etc).

De asemenea, nu exista valori de patrimoniu.

Terenurile aflate in zona de studiu vor intra in categoria de folosinta curti constructii.

2.9. Optiuni ale populatiei

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de urbanism pentru elaborarea acestei documentații confirmă interesul autorității locale pentru consolidarea zonei ca UTR cu caracter rezidential.

Investiția propusă va duce la ridicarea nivelului de dezvoltare a zonei și implicit a municipiului Baia Mare

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare, populația este consultată prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA-REGLEMENTARI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare-elemente de tema

Tema de proiectare prevede introducerea terenului studiat in intravilanul Municipiului Baia Mare pentru construire casa de locuit cu regim de inaltime maxim S(D)P+1E,

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic, (cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație) și studiul geotehnic.

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile loturilor studiate, a loturilor învecinate și a căilor de circulație auto care deservesc zona și influențează dezvoltarea zonei.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și condițiile de fundare.

3.2. Prevederi in PUG-descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistice

Conform RLU al PUG-lui Municipiului Baia Mare, prevede obligativitatea realizarii unei documentatii PUZ pentru introducerea teren in intravilan.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente valoroase ale cadrului natural, ce pot fi afectate prin realizarea constructiilor propuse.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat.



Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă în interiorul zonei studiate și nu va modifica configurația parcelelor vecine.

Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori.

Funcțiuni propuse:

Zonificarea funcțională propusă, reglementată prin PUZ, este de locuință individuală, cu maxim S(D)+P+1E(M) niveluri, de tip urban, încadrat în subzona **UTR L3b**. Se propune realizarea unei locuințe individuale în regim izolat, astfel încât să aibă o poziționare cât mai fericită față de punctele cardinale, amenajarea accesului carosabil și pietonal la parcela aflată în studiu.

Proprietatea privată beneficiar, Muresan Iustin Tanase, în suprafața de 173.45mp, ce face parte din terenul identificat prin Cf nr. cad. 101488, se dorește să fie introdus în intravilan, astfel încât să se completeze trupul de intravilan existent.

Se dorește realizarea racordurilor și bransamentelor la utilitățile tehnico-edilitare și conservarea spațiilor verzi.

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 350mp și un front la strada de 14.00m.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite în corelare cu vecinătățile, volumetria și dispunerea clădirilor urmând să valorifice cadrul natural existent.

Parcela are un front la strada de 29.36m, cu suprafață de 596.00mp.

Regimul de aliniere al construcțiilor va fi de:

- limita frontală la str. Miron Costin va fi de **4.00m** de la limita de proprietate, respectându-se aliniamentele existente în zonă;
- se va retrage față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de:
 - **2.00m** față de limita laterală din nord
 - **3.00m** față de limita laterală din sud
- se va retrage față de limitele posterioare cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00m**

Se va asigura un acces la parcela studiată cu lățimea carosabilului propus pentru supralargire de **5.50m** lățime. Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora din curte să se realizeze în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Spațiile verzi vor ocupa 40% din suprafața incintei reglementate.

Se va limita ponderea spațiilor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata cu grădini de față. Spațiile reconstruite se vor planta cu arbori, minim unul la 100m.

Construcțiile noi se vor integra în caracteristicile generale ale zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depășesc valoarea peisajului, este interzisă.



Avand in vedere caracterul urban residential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpanta cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei .

Se interzice realizarea invelitorilor din placi azbociment sau tabla stralucitoare de aluminiu .

Fatadele laterale si posterioare ale clădirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

3.4 Organizarea circulatiei

UTR **L3b**-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4 metri** lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate .

Lucrarile de drumuri se refera la:

- amenajarea strazii existente, Str. Miron Costin, pentru asigurarea accesului la parcela studiata din cadrul zonei studiate, cu latimea partii carosabile de 5.50m cu 2 benzi de circulatie, , asigurandu-se si accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu

- amenajarea locurilor de parcare (minim 1 /parcela)se va executa conform N132/93"Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati ; conform Anexa 5 din HG 525/1996.

- amenajarea unei platforme de descarcare in incinta , pentru masinile de salubritate .

- reglementarea circulatiei prin indicatoare de ciculatie si marcaje in zona studiata.

In conditiile in care Str. Miron Costin deserveşte un numar limitat de locuinte unifamiliale, se preconizeaza un trafic auto redus.

Pentru accesul autospecialelor si realizarea unei circulatii cat mai fluente in zona, se propune modernizarea drumului existent . Astfel ca, platforma strazii Miron Costin va avea o latime de min 6.50m , cu partea carosabila de 5.50m si zone de acostamnet . Accesele si parcajele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie lasate libere in permanenta.

Toate lucrarile de drum se vor realiza cu acelasi sistem rutier, alcatuit din fundatie de balast stabilizat peste care se vor aterne straturile din mixtura asfaltica.

Amenajarea in profil transversal si longitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale.

Baza legala pentru lucrarile de drumuri cuprinde:

Ordin MT47/27.01.1998 Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare,a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitati urbane.

Ordin MT49/27.01.1998 privind Normele tehnice pentru proiectarea si realizarea strazilor in localitatiile urbane.

Normele PSI si NTS in vigoare.

3.5 Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zonificarea functionala propusa , reglementata prin PUZ, este de locuinta individuala, cu maxim S(D)+P+1E(M) niveluri, de tip urban, incadrat in subzona **UTR L3b**.



Parcela se considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 350mp și un front la stradă de 14.00m.

Se va realiza un proiect de execuție pentru sistematizare verticală a zonei pentru obiectivele ce urmează să se amplaseze pe terenul studiat..

De asemenea s-au mai prevăzut:

- spații verzi amenajate și plantate, iluminat arhitectural
- platforme carosabile; locuri de parcare; acces pentru aprovizionare respectiv autospeciale de pompieri.
- trotuare și alei pietonale
- racorduri la rețele edilitare
- platforme gospodărești

Bilant teritorial - LANGDON ANDRADA- ANA- MARIA

-- Suprafața zonei studiate	596.00mp	100%
-- Suprafața construcțiilor	178.80mp	30.00%
-- Grădini, zone verzi	238.40mp	40.00%
--Circulația carosabilă	59.60mp.	10.00%
--Circulația pietonală	59.60mp.	10.00%
--Parcaje+platforme	59.60mp.	10.00%

Regimul de înălțime

Clădirile propuse au regim de înălțime de maxim S(D)+P+1E niveluri.
Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 7.00m.

3.6 Regimul de aliniere

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor
- însorirea clădirilor
- bariera pentru zgomotul stradal

Aliniament frontal :- 4.00m

Retrageri față de limitele laterale : - 3.00m limita sud; 2.00m limita nord

Retrageri față de limita posterioară : - 5.00m

Parcarea / staționarea autovehiculelor – în incintă proprie



3.7 Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare si de utilizare al terenului:

UTR : L3b

POT maxim =30.00 %

CUT maxim = 0.6

3.8. Dezvoltarea echiparii edilitare :

Pentru asigurarea viitoarei constructii cu utilitatile uzuale, strict necesare este nevoie de extinderea retelelor existente la str. Miron Costin ,

Este asigurat accesul la următoarele retele :

- *alimentare cu apa* - extindere retea de la bransamentul existent.
- *canalizare menajera și canalizare pluviala* - extindere retea de la bransamentul existent.
- *alimentare cu energie electrica* - extindere rețea de la bransamentul existent în zona,
- *alimentare cu gaze naturale* - extindere retea de la bransamentul existent.

3.9. Protecția mediului :

Prin documentația prezentă avandu-se în vedere introducerea in intravilan si reparcelarea partiala pentru construirea de locuinta, nu se pune problema protectiei mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Suprafata estimata a spatiilot verzi din zona studiata va fi de 250.00mp , reprezentand 40 % din totalul ampalamentului cuprins in P.U.Z.

3.10 Obiective de utilitate publica:

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului - este în proportie de 100% alcătuit din terenuri proprietate private a persoanelor fizice.

Lucrarile de utilitate publica sunt de interes exclusiv pentru proprietarii loturilor studiate precum si a proprietarilor existenti in zona

- modernizarea drumui de acces existent
- crearea de alei carosabile in incinta lotului studiat
- extinderea retelelor de apa, canal, gaz is electricitate

IV. CONCLUZII

PUZ- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT

Terenul pentru care se solicita este liber de sarcini si prin propunerile din planul de situatie - reglementari , zona studiata consemnata, poate fi introdusa in intravilan pentru realizare locuinta individuala cu regim de inaltime maxim S(D)+P+1E.

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru acea zona;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Aplicarea celor prevazute in prezentul PUZ, va facilita valorificarea superioara a terenurilor, fara sa afecteze proprietatile vecine si fiind in corelare cu alte reglementari in zona

Coordonator.RUR

Arh. Urb. Bod Arcadie



Intocmit

Arh. Kalamar Viviana





REGULAMENT

afereant **PUZ**- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism explica si reglementeaza, sub forma unor prescriptii si recomandari prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor echipamentelor edilitare, si a infrastructurii pe intreaga zona studiata. Regulamentul cuprinde prescriptii si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Prevederile Regulamentului sunt obligatorii pentru toti beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeasi filiera de avizare si aprobare.

R.L.U. afereant - "Introducere teren in intravilanul Mun. Baia Mare pentru construire casa de locuit " constituie act de autoritate al administratie publice locale al Municipiului Baia Mare.

2. Baza legala

La baza legala elaborarii Regulamentului Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal au stat urmatoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016)
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000-Ghidul privind elaborarea si aprobarea R.L.U.- (Indicativ GM 007-2000)
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. Nr.349/1999 Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare
- Regulamentul Local de Urbanism afereant PUG Baia Mare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului



3. Domeniul de aplicare

Scopul prezentei documentatii de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizarii lucrarilor de construire pentru terenurile aflate in limita terenului studiat.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. se pozitioneaza in extravilanul Municipiului Baia Mare.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

constructii noi realizate pe teren liber
reparcelare partiala a terenului studiat
amenajari de spatii verzi,
amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala
echipare tehnico-edilitara

4. Corelari cu alte documentatii

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Mun. Baia Mare, aprobat prin HCL Nr. 349/1999.

In vecinatatea zonei studiate au fost intocmite documentatii de urbanism -P.U.Z.- aprobate:

PUZ- Pr. Nr 448/ 07.2018- incadrat in subzona L3b

PUZ- Pr. Nr. 953/ 06.2020- incadrat in subzona L2b

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiata nu face parte din zona protejata sau istorica a Mun. Baia Mare astfel ca interventia in zona nu afecteaza patrimoniul construit. Nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural

De asemenea zona nu este supusa unor riscuri antropice si naturale.

Funcțiunile propuse spre dezvoltare în zona studiată reprezintă o extindere a funcțiunilor existente in zona , repsectând condițiile de păstrare a integrității mediului.

Dezvoltarea zonei se va realiza astfel incat sa nu afecteze proprietatile invecinate in cea ce priveste apele uzate si pluviale.

Eliminarea deseurilor se va face respectand cerintele autoritatilor sanitare.

In zona nu exista situri arheologice.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Obiectul prezentei documentații PUZ o reprezintă introducerea în intravilan a terenului având suprafața de 596.00mp. , pentru locuire individuala, respectiv a unei parti



din terenul , proprietate privata Muresan Iustin Tanase, Cf nr. cad. 101488, in suprafata de 173.45mp. astfel incat sa se completeze trupul de intravilan existent.

Prin introducerea în intravilan, terenurile vor deveni construibile și se vor putea realiza locuinte individuale, cu regim de inaltime (S)D +P+1E, si se propune modernizarea strazii existente, Str. Miron Costin.

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

In zona nu exista riscuri de natura tehnologica, zone de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica sau a altor lucrari de infrastructura .

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Clădirile propuse se vor amplasa în limita edificabilului propus, cu retragerile minime obligatorii.

Retragerile față de cladirile vecine sunt realizate astfel încât să fie respectate normele în vigoare . Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat functiunii.

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți conform Regulamentul General de Urbanism.

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,6

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Accesele atât pietonale cât și carosabile se fac din strada Miron Costin , fiind asigurat în conformitate cu funcțiunea propusa.

Parcarea autovehiculelor se va asigura pe proprietatea privată ce face obiectul PUZ.

Se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor in vigoare.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea constructiilor sunt permise numai daca exista posibilitatea realizarii de solutii de echipare edilitara in sistem individual care sa respecte normele in vigoare sanitare si de protectie a mediului.

Noile bransamente se vor realiza subteran, tinand cont de structura geotehnica a terenului si nivelul apelor freatice.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de catre beneficiar si vor intra in proprietatea puublica.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenurile ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații au permit mobilarea lor fără probleme. Clădirile rezultate astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.



Terenurile studiate au suprafața cumulată de 769.45.00 mp (Acte de Proprietate), suprafață ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente.

Terenul reglementat pe care urmează a se realiza investiția se află în extravilanul localității conform PUG Municipiul Baia Mare, în vigoare, identificat prin C.F. nr. 101490, în suprafața de 596.00mp.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spațiile plantate din interiorul terenurilor ce fac obiectul PUZ vor fi de tip amenajări peisagere cu rol decorativ și de îmbunătățire a microclimatului, plantele recomandate sunt cele indigene.

Împrejmuirea va fi transparentă, dublată de gard viu.

III. ZONIFICARE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI - SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata care cuprinde amplasamentul ,se afla in partea nord vestica a Municipiului Baia Mare, cu acces din Strada Miron Costin.

In prezent terenul studiat de incadeaza ca zona functionala in categoria tenurilor cu destinate agricola propusa spre urbanizare, studiat se afla in extravilan , conform PUG aprobat prin HCL Municipiul Baia Mare Nr. Nr/349/1999.

2.2.1.Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de **769.45mp** extravilan , categoria de folosinta faneata.

Terenul reglementat este in proprietatea privata, beneficiar Langdon Andrada Ana-Maria, identificat prin

- o CF.Nr. 101490, cu suprafata de 596.00mp cu front la strada de 29.36ml

Terenul studiat aflat in proprietatea privata, beneficiar Muresan Iustin Tanase ,identificat prin

- o CF. Nr.101488, se va introduce partial in intravilan pentru completarea trupului existent cu o suprafata de 173.45mp.

Zona studiata este conectata la dotarile edilitare existente in zona, de electricitate, apa, canalizare si gaz.

1.2.2 Caracterul zonei

In prezent terenul este liber de constructii.

In zona, cladirile existente au destinatia de locuinte si sunt in stare buna, incadrate in subzona L1b, L2b si L3b, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% -30% si CUT=0.6 Topografia amplasamentului consta din portiuni relativ plane si zone cu o declivitate de maxim 10%.



Terenurile nu sunt afectate de nicio poluare și nu prezintă nicio contaminare care poate încălca reglementările în vigoare cu privire la protecția mediului și pe terenuri nu au fost desfășurate activități care pot afecta în mod negativ mediul și/sau care pot atrage sancțiuni de orice tip de răspundere față de autoritățile publice sau persoane .

Nu exista riscuri pentru poluare atmosferică, fonică și a așezărilor umane .

În zona nu exista riscuri de natură tehnologică, zone de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică sau a altor lucrări de infrastructură .

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulație

Accesul pe terenul studiat se realizează din str. Miron Costin . Lățimea carosabilului este în prezent de 3.50m.

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pe baza zonificării funcționale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat următoarea unitate teritorială de referință – UTR-**L3b**– INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIĂ MARE PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT

Teritoriul luat în considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situează în extravilan , cu acces din strada Miron Costin .

UTR- L3b - locuințe individuale

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu maxim D(S)+P+1E niveluri, de tip urban, în regim de construire izolat
- echipamente tehnico-edilitare
- alei pietonale ,carosabile, împrejurimi cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă.

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele.
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **18.00 m**.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.
- Înălțimea maximă propusă este S(D)+P+1E
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 45%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.



Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 350 mp si un front la strada de minim de 14.00m
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legala obtinuta de minim 4.00 m;

Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acces cu o distanta de:

- **4,00 m.** in partea estica Str. Miron Costin,

Art.6 AMPLASAREA CALDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat
- Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de :
 - **2.00m** fata de limita laterala nordica ;
 - **3.00m** fata de limita laterala sudica;



- Distanțele fata de limita posterioara:

- **5.00m**, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanța minimă între cladirile de pe aceeași parcelă va fie egală cu înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00 m**.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii și alte norme tehnice specifice.

Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Strada Miron Costin, se propune spre reabilitare, astfel lățimea spațiului carosabil va fi de **5.50m** cu două benzi de circulație, acostament de-o parte și alta a străzii de 0.50m

Platforma străzii Miron Costin va fi de 6.50m lățime.

Aleile de acces din interiorul incintei studiate, vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se face în așa fel încât apele rezultate din precipitații să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale

Accese pietonale

Prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcare special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcarilor de autoturisme a localității" respectiv HCL 104/2019

modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor si a necesarului locurilor de parcare/garare in Municipiul Baia Mare.

În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0 m.** cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea maxima a cladirilor va fi de $S(D)+P+1E$
- inaltimea la cornisa va fi de $H_{max} = 7.00 m.$

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- Se recomanda adoptarea unor volumetrii astfel incat noile constructii sa se integreze in cadrul general al zonei, finisaje de calitate superioara;
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Avand in vedere caracterul urban residential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpana cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei .
- Materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural
- Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare sau a materialelor nespecifice functiunii de locuire.
- Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.
- Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; Se poate utiliza fier forjat si sticla securizata

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor.

Se interzice folosirea inoxului

Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz;
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;



- Se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate in reseaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 40%.
- În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.
- După terminarea lucrărilor de construire toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie.

Art.14 IMPREJMUIRI:

- Imprejmuirile la stradă vor fi opace cu înălțimea totală cuprinsă între 1,80m-2.20m, din care soclu opac de 30cm, dublate eventual cu plantatii de gard viu .
- Imprejmuirile laterale și posterioare vor fi parțial opace cu înălțimea maximă de 2,20 metri .

BILANT TERITORIAL -UTR – L3b

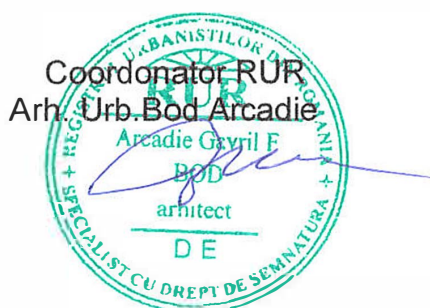
	mp	%
Suprafata terenului	596.00mp	100
Din care:		
Constructii	178.80mp	30,00
Zone verzi amenajate	238.40mp	40,00
Circulatia carosabila	59.60mp	10,00
Circulatia pietonala	59.60mp	10,00
Parcaje+platforme	59.60mp	10,00

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L3b

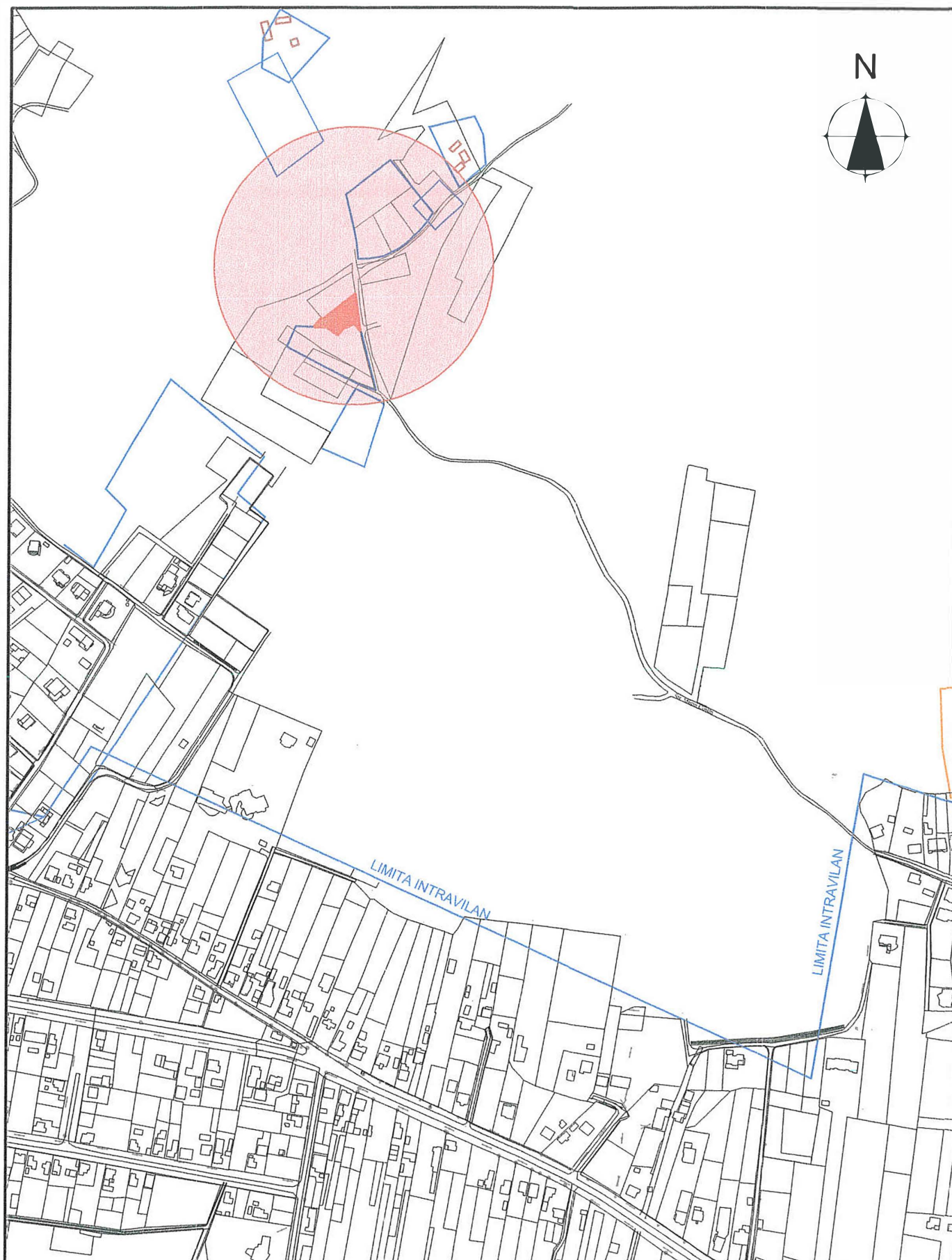
POTmax=30,00%

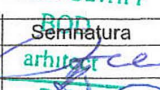
ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L3b

CUTmax = 0,6



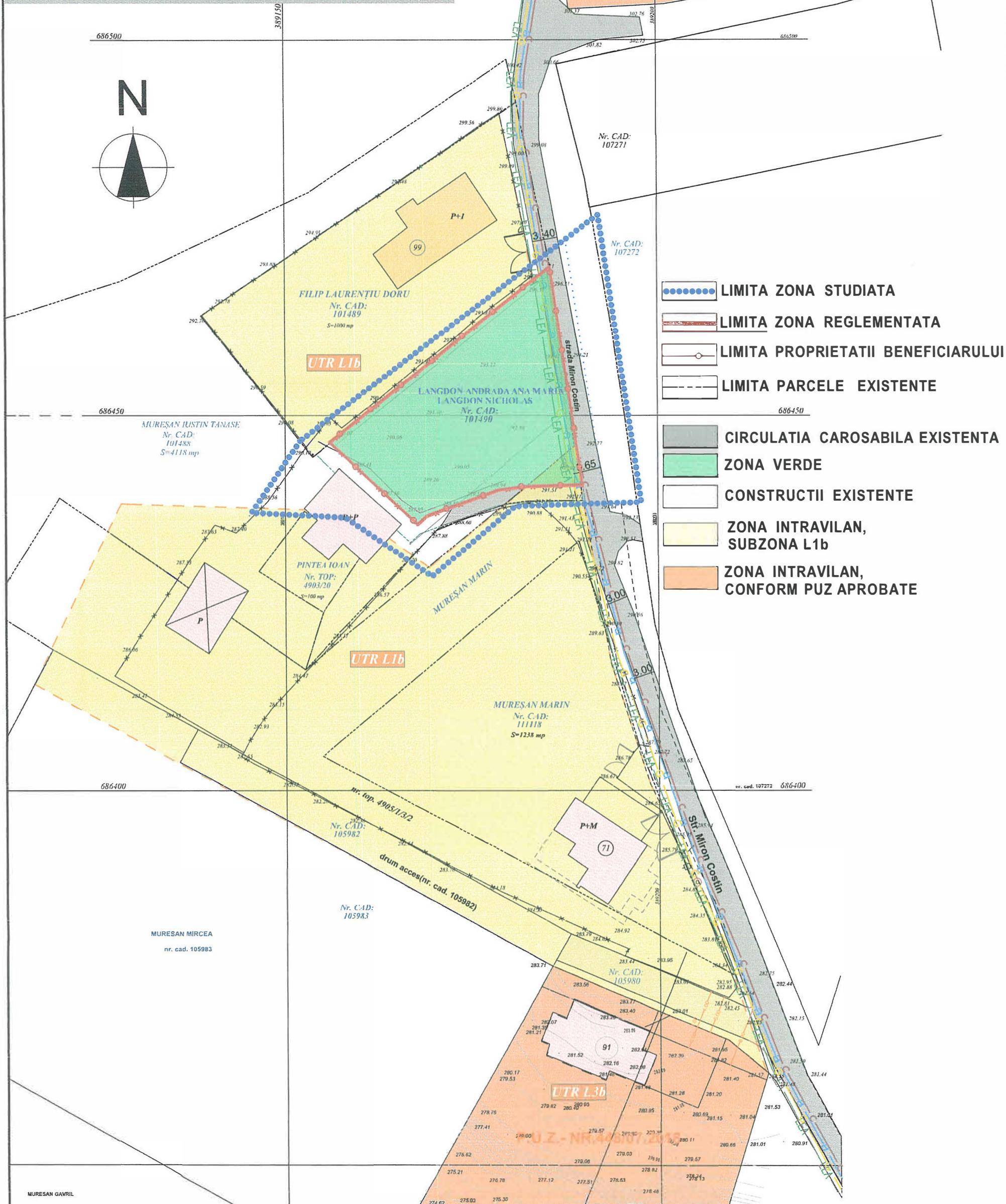
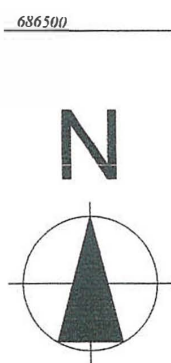
Intocmit
Arh. Kalamar Viviana



Verificator		Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data	
 BIROU DE ARHITECTURA S.C. ARCON S.R.L. Arh. Bod Arcadie Gavril F			P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT Baia Mare Str.Miron Costin Nr.FN jud. Maramures	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Proiect Nr.31 2020
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		10.2020	FAZA: P.U.Z.
Proiectat	Arh. KALAMAR			Plansa.Nr. 1
Intocmit	Arh. KALAMAR V.		Scara 1:5000	
INCADRARE IN LOCALITATE				

P.U.Z.
INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S(D)+P+1E

BAIA MARE Str. Miron Costin Nr. FN



- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- CIRCULATIA CAROSABILA EXISTENTA
- ZONA VERDE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA INTRAVILAN, SUBZONA L1b
- ZONA INTRAVILAN, CONFORM PUZ APROBATE

Verificator	Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
	Specificatie	Nume	Semnatura	Data
	Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		10.2020
	Proiectat	Arh. KALAMAR V.		
	Intocmit	Arh. KALAMAR V.		
P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT Baia Mare Str. Miron Costin Nr. FN jud. Maramures Beneficiar: LANGDON ANDRADA- ANA- MARIA				Proiect Nr.31 2020 FAZA: P.U.Z. Plansa.Nr. 1
PLAN DE SITUATIE EXISTENT				

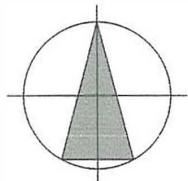
P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S(D)+P+1E

BAIA MARE Str. Miron Costin Nr. FN

P.U.Z.- NR.953/06.2020

UTR L2b

N



- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
- LIMITA ZONA EDIFICABILA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATIE CAROSABILA
- SUPRALARGIRE CAROSABILA PROPUA
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- ACCES AUTO PE PARCELA
- ZONA INTRAVILAN, SUBZONA L1b
- ZONA INTRAVILAN, CONFORM PUZ APROBATE
- ZONA INTRAVILAN PROPUA SUBZONA L2b

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL Nr. cad. 101490	Existent/mp	
	mp	%
Limita proprietate beneficiar studiat din care:	596.00	100
Constructii	178.80	30.00
Circulatia carosabila	59.60	15.00
Circulatia pietonala	59.60	10.00
Parcari	59.60	10.00
Zone verzi amenajate	238.40	40.00

POT_{propus} = 30.00%
CUT_{propus} = 0.6

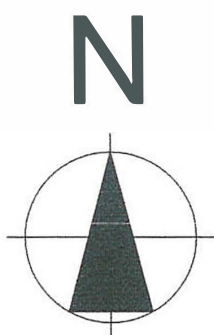
Verificator		Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data		
 BIROU DE ARHITECTURA S.C. ARCON S.R.L. Arcadie Gavril F. BOD Arhitect			P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT Baia Mare Str.Miron Costin Nr.FN jud. Maramures	Proiect Nr.31 2020	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Beneficiar: LANGDON ANDRADA- ANA- MARIA	
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE		10.2020		
Proiectat	Arh. KALAMAR V.	Arhitect	Scara	PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI	Plansa.Nr. 2
Intocmit	Arh. KALAMAR V.		1:500		

P.U.Z.
INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S(D)+P+1E

BAIA MARE Str. Miron Costin Nr. FN

P.U.Z.- NR.953/06.2020

UTR L2b



TERENURI APARTINAND DOMENIULUI
PUBLIC DE INTERES LOCAL

TERENURI APARTINAND DOMENIULUI
PRIVAT AL PERSOANELOR
FIZICE SAU JURIDICE

CONSTRUCTII EXISTENTE

CONSTRUCTII PROPUSE

LIMITA ZONEI STUDIATE

LIMITA ZONA REGLEMENTATA

LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR

LIMITA ZONA EDIFICABILA

ACCES AUTO

STR. MIRON COSTIN

Verificator		Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
				P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT Baia Mare Str.Miron Costin Nr.FN jud. Maramures Beneficiar: LANGDON ANDRADA- ANA- MARIA	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Proiect Nr.31 2020	
Sef proiect	Arh. BOD ARCADIE	Arhitect	10.2020	FAZA: P.U.Z.	
Proiectat	Arh. KALAMAR V.		Spasa	PLAN CIRCULATIA TERENURILOR	
Intocmit	Arh. KALAMAR V.		1:500		
				Plansa.Nr. 3	

P.U.Z.

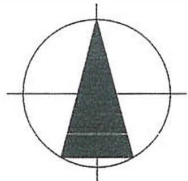
INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S(D)+P+1E

BAIA MARE Str. Miron Costin Nr. FN

P.U.Z.- NR.953/06.2020

UTR L2b

N



LEGENDA:

- RETEA DE APA POTABILA
- CAMIN DE VIZITARE
- CANALIZARE MENAJERA
- ALIMENTARE CU GAZ
- LINIE ELECTRICA AERIANA
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- LIMITA ZONA EDIFICABILA
- ACCES AUTO

POT_{propus}maxim = 30.00 %
CUT_{propus}maxim = 0.6

Verificator

Cerinta

Referat/Expertiza nr. /Data

P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT
Baia Mare Str.Miron Costin Nr.FN jud. Maramures

Proiect
Nr.31
2020

FAZA:
P.U.Z.

Plansa.Nr.
4

Proiectat Arh. KALAMAR
Intocmit Arh. KALAMAR V.

PLAN REELE EDILITARE