

STUDIUM SRL

Proiectare în construcții, urbanism și amenajarea teritoriului

Proiect nr. 650 / 2020

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN –
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

în Baia Mare, str. Miron Costin, nr. FN

2021

CUPRINS

STUDIUM SRL	1
 Proiectare în construcții, urbanism și amenajarea teritoriului	1
4	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.1.1. Denumirea lucrării :	4
PLAN URBANISTIC ZONAL	4
“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE “ în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN	4
1.1.3. Proiectant general	5
1.1.4. Data elaborării : 2020	5
1.2.1. Solicitări ale temei program	5
1.2.2. Prevederi ale Programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată	6
1.3. Surse documentare	7
1.3.1. Proiecte elaborate anterior PUZ	7
1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ	7
1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.1.1. Date privind evoluția zonei 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității 2.1.3. Potențial de dezvoltare	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.4. Circulația	8
2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației 2.4.2. Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări, necesități de modernizare	8
2.5. Ocuparea terenurilor	8
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	8
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	9
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit	9
2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:	9
2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	9
2.5.7. Principalele disfuncționalități	9
2.6. Echiparea edilitară	9
2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității	9
2.6.2. Principalele disfuncționalități	10
2.7. Probleme de mediu	10
2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit	10
2.7.2. Evidențierea risurilor naturale și antropice	10
2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție	10
2.8. Opțiuni ale populației	10
2.8.1. Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei	10
2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările inițiatorilor și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
- valorificarea cadrului natural din curtea locuinței individuale propuse: Error! Bookmark not defined.	

3.4. Modernizarea circulației	11
3.4.1. Organizarea circulației auto și a locurilor de parcare	
pietonale, piste bicicliști, condiții speciale pentru handicapăți; Organizarea circulației auto și pietonale :	11
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	12
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	13
3.6.1. Alimentare cu energie electrică	13
3.6.2. Alimentare cu apă	13
3.6.5. Alimentare cu căldură	13
3.7. Protecția mediului	14
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări).....	14
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale	14
3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate	14
3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor:	14
3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi.....	14
3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi	15
3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zonelor protejate.....	15
3.7.8. Refacere peisagistică.....	15
3.7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore :	15
3.9. Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse	15

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru

“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE“
în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN.

1.1.2. Inițiatori :

	INIȚIATORI	CI CNP	Proprietarii înscrisi în CF și cota proprietate	Extras CF Nr. cad. / Suprafața (mp) Categorie folosință
1	Găvrilaș Adrian - Traian		Găvrilaș Adrian- Traian 1/2, Lauran Linda- Cristina (soră, căsătorită) 1/2, Găvrilaș Maria și Găvrilaș Constantin- Traian (părinți), uzufruct viager	CF 129878 Nr. cad. 129878 / 1673 mp care este parțial din 5977 Livadă
2	Kovacs Claudia - Iulia		Kovacs Claudia- Iulia 1/1	CF 123583 Nr. cad. 123583 / 559 mp Livadă
3	Bodea Radu -Ioan		Bodea Radu-Ioan și soția Bodea Georgeta-Daniela 1/1	CF 124735 Nr. cad. 124735 / 750 mp Livadă
			Cota 100 / 699 din CF 124736, nr. cad. 124736 (drum)	
4	Zaharia Gabriel		Zaharia Gabriel și soția Zaharia Cristina-Ana 1/1	CF 127374 Nr. cad. 127374 / 922 mp Livadă
			Cota 100 / 699 din CF 124736, nr. cad. 124736 (drum)	
5	Peter Ervin - Francisc		Peter Ervin-Francisc 1/1	CF 127375 Nr. cad. 127375 / 1941 mp Livadă
			Cota 200 / 699 din CF 124736, nr. cad. 124736 (drum)	
6	Bertea Francois	Republique Francaise	Bertea Francois- Erwan și soția Sabou	CF 127376 Nr. cad. 127376 / 995 mp

PUZ „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN

	Erwan		Andreea-Ramona 1/1	Livadă
			Cota 299 / 699 din CF 124736, nr. cad. 124736 (drum)	
7	Florian Cristian - Nicolae		Florian Cristian- Nicolae și soția Florian Anca- Monica 1/1	CF 123582 Nr. cad. 123582 / 586 mp Livadă
	TOTAL			8125 mp

Beneficiar:

Primăria municipiului Baia Mare

1.1.3. Proiectant general

SC STUDIUM SRL,

Proiectanți de specialitate

Studiu topografic :

SC Alcad Survey SRL,

și

SC Topo Expert SRL

Inginer

Studiu geotehnic :

Intreprindere individuală

Verifier atestat pentru Studiu geotehnic

Inginer Chiriac P. Roxana-Smaranda

1.1.4. Data elaborării : 2020 - 2021

1.2.1. Solicitări ale temei program

Tema program are ca obiectiv, elaborarea planului urbanistic zonal generat de o suprafață de teren de 8125 mp situată în extravilan (având ca inițiatori un număr de 7 persoane fizice – conform Tabelului prezentat la pct. 1.1.2.), în scopul introducerii terenului în intravilan pentru construire de locuințe individuale.

Primăria municipiului Baia Mare, a eliberat:

- Certificatul de urbanism nr. 1425 din 04 11 2020 cu o valabilitate de 12 luni de la data emiterii – în scopul
ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN
 Certificatul de urbanism a fost solicitat de un reprezentant al proprietarilor de teren (6 persoane fizice) – pentru un număr de 6 parcele construibile deservite de o parcelă cu funcțunea de drum de tip fundătură (în total 7 parcele cu suprafață totală de 6452 mp).
- Avizul de oportunitate nr. 1 din 09 02 2021 cu o valabilitate pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1425 / 2020
 Avizul de oportunitate a fost eliberat pentru
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN, fiind generat de un număr de 8 parcele de teren, din care: primele 7 parcele menționate în C.U., la acestea fiind adăugată încă o parcelă adjacente, urmare solicitării enunțate de Arhitectul Șef al Municipiului Baia Mare în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. Solicitarea a fost agreeată de proprietarul terenului în cauză și parcela adjacente a fost inclusă în zona studiată a PUZ.
 Urmare adăugării acestei parcele la zona studiată, suprafața de teren propusă a fi introdusă în intravilan va fi grupată cu alte zone introduse în etape anterioare.
 Astfel, în această zonă, trupurile de intravilan se vor desfășura unul în continuarea celuilalt (fără părți rămase în extravilan între două trupuri de intravilan consecutive pe aceeași parte a străzii).

Teritoriul reglementat prin PUZ este specificat în Avizul de oportunitate și cuprinde un număr de 8 parcele, dintre care:

- O grupare de 7 parcele, din care una are funcțunea de drum de tip fundătură cu legătură din strada Miron Costin
- O parcelă alăturată grupării de 7 și aliniată la strada Miron Costin

Suprafața totală a zonei de studiu în care se vor prezenta reglementări urbanistice este de 8125 mp, alcătuită din parcelele enumerate la pct. 1.1.2. În proiect se vor prezenta propunerile pentru modernizarea străzii Miron Costin.

1.2.2. Prevederi ale Programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată :

Programul de dezvoltare a localității se desfășoară pe baza prevederilor Planului urbanistic general.

Conform PUG aprobat, suprafața studiată este situată în extravilan.

Conform PUG aflat în curs de elaborare, zona studiată este propusă a fi introdusă în intravilan, UTR Lv_u (subzona de locuințe de vacanță și locuințe individuale mici cu densitate scăzută, spații verzi, sport, turism, agrement – în zone de urbanizare).

Autoritatea locală a eliberat, în zona învecinată terenului studiat, avize de oportunitate pentru PUZ cu propunerile de introducere în intravilan (construire de locuințe individuale) și a aprobat aceste planuri – pe baza cărora, unele locuințe s-au construit, altele aflându-se în construcție.

1.3. Surse documentare

- PUG al Municipiului Baia Mare - aprobat
- PUG al Municipiului Baia Mare aflat în curs de elaborare
- Studiu geotehnic pentru PUZ
- Planuri urbanistice zonale aprobate în vecinătate

1.3.1. Proiecte elaborate anterior PUZ

- planuri urbanistice zonale (pentru edificare de locuințe individuale) aprobate în perioada 2018 – 2021, pe partea sud-vestică a străzii M. Costin (partea stângă în sensul de mers spre vest), dispuse la distanțe de 170 m spre vest, adiacent zonei studiate (spre est precum și în continuare până la intersecția cu strada Cristian)

1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic sc. 1: 1000
- Studiu geotehnic cu referat de verificare

1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității 2.1.3. Potențial de dezvoltare

Strada Miron Costin are un profil îngust și este asfaltată până în zona amplasamentului studiat. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale, sunt realizate până în vecinătatea zonei studiate. Zona este echipată cu rețea de energie electrică.

Urmare aprobării de planuri urbanistice zonale pentru introducerea în intravilan a terenurilor adiacente străzii (din anul 2018 și până în prezent), se concluzionează că zona are potențial de dezvoltare pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității – conform PUG aprobat:

Zona este situată la o distanță de 600 m vest, nord-vest, de limita intravilanului aprobat prin PUG. Din cadrul acestei lungimi, de-a lungul străzii Miron Costin, pe o lungime de 390 m, sunt aliniate (pe partea sud-vestică), zone de intravilan, pe baza planurilor urbanistice zonale aprobate.

Conform PUG aflat în curs de elaborare, zona face parte din intravilanul propus.

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

Poziția zonei studiate	Zona studiată este situată pe strada Miron Costin, la cca 1.5 km amonte de intersecția cu strada Nucului, pe partea stângă a străzii, aval de drum.
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Accesibilitate la zona studiată	Din artera majoră str. Victoriei, intersecția cu strada Nucului (spre nord) și intersecția cu strada M. Costin (spre vest, nord-vest).
Cooperare în domeniul edilitar	Strada Miron Costin este echipată cu rețelele stradale de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, telefonie – internet – TV până la intersecția cu strada Cristian și dincolo de aceasta până în vecinătatea zonei studiate.
Servirea cu instituții de interes general	Deservirea cu instituții de interes general: <ul style="list-style-type: none"> - 2.3 km până la Mall Gold Plaza - 4 km până la Biblioteca Județeană - 4.6 km până la Primăria municipiului și Consiliul Județean - 5.2 km până în Centrul istoric - 3.1 km până la Spitalul județean

2.3. Elemente ale cadrului natural

- folosița actuală conform CF, a parcelelor din zona studiată, este de livadă
- teren cu o declivitate pronunțată, medie de 20.6 % (cca 12 grade), 30 m diferență de nivel pe o lungime de 150 m; panta este relativ constantă; cota superioară este la nivelul străzii Miron Costin

2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări, necesități de modernizare

Strada Miron Costin are un profil îngust: o lățime a carosabilului (asfalt) de cca 3.40 – 3.60 m. Șanțuri ape pluviale:

- latura sud-vestică este mărginită de teren cu pantă ce cca 20 % (care coboară), nu este configurația șanț de ape pluviale
- latura nord-vestică este mărginită de teren la o cotă mai ridicată, există șanț cu dimensiuni reduse (adâncime și lățime)

Pe măsura ocupării terenurilor aliniate pe ambele părți ale străzii, acest tronson va necesita lucrări de lărgire și modernizare.

Prin prezentul PUZ se propune retragerea gardurilor și construcțiilor față de limita asfaltului, respectiv față de axul străzii – pentru asigurarea unei circulații auto pe două sensuri și trotuar pietonal, în total minimum 9 m lățime.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcelele de teren aparținătoare grupării de 7 parcele sunt libere.

Pe parcela de teren alăturată, există o construcție veche cu funcțiune de adăpost, depozitare.

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

- teren agricol (fostă livadă)
- axul străzii
- gruparea de parcele fără împrejmuire la stradă, una din parcele cu configurație de drum cu lățimea de 4.9 m – 5 m
- parcela alăturată împrejmuită la stradă și pe latura vestică, construcție veche cu un nivel cu acoperiș tip șarpantă, din lemn, Sc = 37 mp (funcțiune depozitare, adăpostire), în stare mediocru – rea, nebranșată la rețelele stradale, amplasată la 15 m față de axul străzii

-
- strada Miron Costin asfaltată cu profil îngust, lățimea îmbrăcăminții definitive (asfalt) = 3.60 m
 - teren studiat cu declivitate pronunțată, expoziție sudică

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

1. pentru terenul aferent grupării de 7 parcele, din care una parcelă cu funcțiunea de drum de tip fundătură: grad de ocupare = zero
2. pentru parcela alăturată cu o construcție din lemn cu Sc=37 mp : grad de ocupare nesemnificativ (2.4 %)

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Pentru zona studiată, nu este cazul.

Pentru zona de locuit înconjurătoare: pe o rază de 300 m - un număr de 5 construcții de locuințe noi, durabile, în stare bună și două gospodării (construcții vechi, în stare bună)

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

- aspectele sunt menționate la Subcapitolul 2.2.2.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:

Pentru zona studiată, nu este cazul.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Din studiu geotehnic la fază de PUZ, capitol Stabilitatea, rezultă:

- la data executării lucrărilor de teren (martie 2021), stabilitatea terenului era asigurată; versantul din amonte și pantele sudice ale amplasamentului, nu prezintă fisuri sau semne de alunecare
- studiu geologic averizează că se impun măsuri severe de drenare a apei datorită faptului că nivelele de argile nisipoase sau deluvioase argiloase se suprapun peste argile marnoase: (explicație: în argile, apa de infiltratie poate menține o umiditate crescută)

2.5.7. Principalele disfuncționalități

- profil transversal îngust al străzii Miron Costin (până la data lărgirii și modernizării tronsonului de stradă)

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Strada Miron Costin, în prezent, în zona amplasamentului studiat are un profil transversal îngust cu o platformă carosabilă asfaltată de 3.6 m.

Între limitele cadastrale ale parcelelor situate de o parte și alte a străzii, lățimea existentă este de:

- 2 - 4.1 m în partea vestică a zonei studiate
- 7.3 m în parteaestică a zonei studiate, reprezentate cu cote de culoarea magenta, pe planșa nr. 2 Situația existentă

Strada este echipată cu rețelele de:

- energie electrică (pe partea dreaptă)
 - alimentare cu apă (pe partea dreaptă)
 - canalizare menajeră, gaze naturale (pe partea stângă)
 - rețea cablu internet /TV (pe partea dreaptă – în sensul de mers spre deal, spre N-V)
- până la intersecția cu strada Viilor, situată la 170 m nord-vest față de zona studiată în prezentul PUZ.

2.6.2. Principalele disfuncționalități

- profil transversal îngust al străzii Miron Costin (până la data lărgirii și modernizării tronsonului de stradă)
- canalizarea pluvială este soluționată prin prezența șanțurilor laterale (existente pe tronsoane) în funcție de declivitatea terenului

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

În prezent, zona este liberă, teren agricol (livadă).

Prin Avizul de oportunitate se recomandă un grad de ocupare de 50 % și spații verzi în proporție de 50 %.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Riscuri naturale :

Conform Studiului geologic aferent PUZ, categoria geotehnică rezultată, este de RISC GEOTEHNIC MODERAT. Nu au fost observate fenomene de alunecare.

Riscuri antropice : nu este cazul

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

Se menționează strada Miron Costin cu profil transversal îngust.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Zona nu are potențial balnear și turistic. Configurația de deal este atractivă pentru zona de locuințe unifamiliale și case de sezon cu densitate medie și scăzută.

Amplamentul studiat, situat la o cotă superioară pe pantă de deal, oferă o vedere de ansamblu a orașului, înspre sud.

2.8. Opțiuni ale populației

- zona este atractivă pentru funcțiunea de locuire în unități unifamiliale care beneficiază de curte proprie cu zonă verde și dotări de recreere

2.8.1. Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Administrația publică locală a propus introducerea în intravilan (în cadrul noului PUG) a zonei studiate și a vecinătăților din spate nord (deal) pe o distanță de 750 m – în vederea mobilării arealului cu o densitate scăzută.

2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările inițiatorilor și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Solicitarea inițiatorilor cu privire la folosința terenului, coincide cu opțiunile populației din zonă precum și cu prevederile PUG aflate în curs de elaborare – de a edifica locuințe individuale pe parcelele aflate în proprietate privată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea prezentului PUZ, nu a fost necesară realizarea unor studii de fundamentare cu caracter consultativ sau prospectiv.

Consultarea populației la fază de intenție de elaborare PUZ, are caracterul unui studiu de fundamentare prospectiv.

Din studiul de fundamentare topografic, rezultă configurația zonei studiate în PUZ :

- lungime front la strada Miron Costin: 58 m
- lungime zonă studiată pe linia de cea mai mare pantă : 150 m
- lățime front la stradă a zonei grupului de 7 parcele: 38 m
- declivitate teren: 20.6 %, cota superioară fiind la strada Miron Costin

Conform Studiului geotehnic aferent PUZ, categoria geotehnică rezultată, este de RISC GEOTEHNIC MODERAT.

3.2.

Prevederi ale PUG

- teren EXTRAVILAN

3.3. Valorificarea cadrului natural

- amenajarea taluzelor de teren rezultate ca urmare a planezării suprafețelor ocupate de construcții: taluzele se vor consolida cu ziduri de sprijin care vor împiedica eroziunea și antrenarea gravitațională a materialului argilos de la suprafață; pentru ziduri de sprijin și taluze de pământ se va urmări o tratare cu materiale naturale (placaj piatră, inserții vegetație)
- plantare gazon, arbori cu rol de umbră, plante cu rol de fixare a terenului, cu rol decorativ
- menținere pomii fructiferi, practicare grădinărit
- garduri vii care dublează împrejmuirile spre vecinătăți, căi rutiere
- amenajări de odihnă, recreere, locuri de umbră

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației auto și a locurilor de parcare **3.4.2. Organizarea circulației pietonale, piste biciclisti, condiții speciale pentru handicapăti; Organizarea circulației auto și pietonale :**

Prezentul PUZ cuprinde reglementări cu privire :

1. la retragerea gardurilor față de axul străzii Miron Costin; retragerea se reglementează la 4.5 m din axul străzii, în conformitate cu aceeași retragere prevăzută în PUZ aprobat în anul 2021 în zona imediat învecinată la est (proiect nr. 3 / 2019 elaborat de arhitect Rodica Pandi)

Această reglementare permite propunerea unui profil transversal al străzii Miron Costin – de 9 m lățime între axele gardurilor de pe cele două laturi (din care 6.50 m lățimea carosabilului care include rigole carosabile de câte 50 cm lățime și trotuare pe ambele laturi de câte 1.25 m lățime, având în vedere și soclurile gardurilor de câte 25 cm lățime);

2. la profilul transversal al străzilor de tip fundătură care deservesc:

PUZ „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”
în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN

2a. grupul de 7 parcele, din care una cu funcțiune de drum, Stotală=6452 mp

2b. parcela alăturată grupului de parcele (adiacentă la est), S=1673 mp

Se propune un profil transversal de 7 m (construcția gardurilor fiind propusă în interiorul parcelelor), din care o platformă carosabilă de 6 m cu includerea rigolelor carosabile pe ambele laturi și trotuar pentru pietoni pe una din laturi, de 1 m lățime.

3. la modalitatea de racordare a străzilor de tip fundătură - la strada Miron Costin și la forma și mărimea platformelor de întoarcere de la capetele acestor străzi
Datele fizice sunt prezentate în Planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - zonificare.

Parcaje / garaje :

Conform prevederilor Avizului de oportunitate, se propune amenajarea de spații de garare și parcare în incintele locuințelor propuse, cu respectarea cadrului legal aprobat de Consiliul Local Baia Mare.

Se estimează 2 locuri de parcare aferente unei locuințe și garaj pentru autoturisme.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Zonificare funcțională - reglementări:

PROPUNERE DE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN a parcelelor inițiatorilor, cu suprafața totală de 8125 mp și atribuirea UTR L2b2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE ȘI AMENAJARE TEREN CU PARAPETI DE SPRIJIN

- regim de înălțime maxim S(D)+P+M(ER)
- RH maxim = 8 m la cornișă
- Suprafața minimă și maximă a parcelelor: cca 430 mp - cca 700 mp
- POT maxim = 35 %
- CUT maxim = 0.8 mp ADC / mp teren
- Grad de ocupare=50 %
- Spații verzi=50%
- Parcajele în interiorul lotului

Bilanț teritorial pe zona studiată : 8125 mp (total parcele cadastrale care generează PUZ)

Zone funcționale	Existență		Propus	
	Suprafață mp	%	Suprafață mp	%
Teren aferent str. M. Costin (coloana Existență)* și teren necesar (coloana Propus) lărgirii străzii Miron Costin	25	0.3	131	1.6
Teren necesar înființării străzilor de tip fundătură cu platforme de întoarcere la capăt	-	-	1336	16.4
Suprafața ocupată de construcții	37	0.5	2330	28.7
Ziduri de sprijin, alei carosabile, platforme parcare și rigole aferente, alei pietonale, platforme gospodărești – în interiorul loturilor	-	-	999	12.3
Zone plantate	-	-	3329	41
Teren agricol	8063	99.2	-	-
Total zona studiată	8125	100	8125	100

PUZ „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN

*două parcele cadastrale se suprapun pe o parte din strada Miron Costin (total 25 mp)

Bilanț teritorial pe suprafața de teren propusă a fi mobilată cu construcții : 6658 mp
Din care rezultă POT= 35 % și spații verzi=50 %

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața ocupată de construcții	37	0.6	2330	35
Ziduri de sprijin, alei carosabile, platforme parcare și rigole aferente, alei pietonale, platforme gospodărești – în interiorul loturilor	-	-	999	15
Zone plantate	-	-	3329	50
Teren agricol	6628	99.4	-	-
Total	6658	100	6658	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu energie electrică

3.6.2. Alimentare cu apă

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

3.6.4. Canalizare menajeră și pluvială

Din rețeaua stradală existentă (str. Miron Costin), rețelele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, gaze naturale și cablu internet / TV se vor extinde pe străzile de tip fundătură, urmând ca locuințele să fie branșate la acestea.

Având în vedere panta terenului din cadrul PUZ, cu cota superioară spre strada Miron Costin, canalizarea menajeră și pluvială va fi soluționată prin racordare la rețeaua stradală existentă în partea sudică a localității. În prezent, rețeaua de canalizare se află în capătul nordic al străzii Pictor Balla Iozsef, la o distanță de 136 m sud de zona studiată.

Până la data executării rețelei de canalizare de-a lungul străzilor de tip fundătură și extinderea în continuare cu 136 m spre sud, se vor adopta soluții locale de neutralizare a apelor uzate menajere prin construirea de bazine vidanjabile etanșe și vor fi încheiate contracte de servicii de vidanjare periodică cu operatorul de zonă.

Apele pluviale vor fi canalizate prin intermediul rigolelor carosabile de-a lungul străzilor de tip fundătură, fiind conduse în continuare prin intermediul unui șanț de scurgere înspre șanțurile existente ale străzii Pictor Balla Iozsef.

Din capătul nordic al străzii Pictor Balla Iozsef, există un drum de pământ cu profil îngust practicat de localnici până în vecinătatea zonei studiate (Planșa 1 Încadrare în localitate – ortofotoplan).

3.6.5. Alimentare cu căldură

- microcentrale proprii pe bază de gaze naturale sau energie electrică sau soluție mixtă cu aport din sistem regenerabil

3.6.6. Gospodărie comunală

PUZ „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN

Gunoiul menajer va fi colectat pe fiecare parcelă (în europubelă) și va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor.

Deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor.

Subiectul este tratat și la pct. 3.7.4.

Colectarea selectivă a deșeurilor menajere se va face individual pe fiecare lot. Aceste deșeuri vor fi transportate individual la cea mai apropiată platformă municipală dotată cu recipiente de colectare selectivă.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Nu sunt estimate surse de poluare cu emisii sau deversări.

Incintele locuințelor vor fi dotate cu europubele de gunoi menajer, cu capac etanș, pozate pe platforme betonate.

Alte tipuri de deșeuri rezultate, vor fi neutralizate după normele în vigoare.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Măsuri impuse conform Studiului geotehnic :

1. Suprafețele de pământ pe care se vor executa construcții, se vor planeiza.
2. Pe latura din amonte a fiecărui lot de construcție, va rezulta un taluz de pământ care este nevoie să fie consolidat cu ziduri de sprijin; aceste ziduri de sprijin au rolul de a consolida versantul și de a împiedica eroziunea și antrenarea gravitațională a materialului argilos de la suprafață.
3. Zidurile de sprijin vor fi construite pe bază de proiecte întocmite de proiectanți de specialitate și vor fi încastrate în roca de bază (marnă), minimum 1 m. Argila marnoasă este situată la adâncimi cuprinse între 2.5 și 3.5 m
4. Adâncimea de fundare a construcțiilor de locuințe va fi de 1.1 m de la nivelul terenului amenajat – cu condiția cărui fundațiile în terenul bun de fundare cu cel puțin 20 cm. Terenul bun de fundare se află la adâncimi care variază (-1.20 m, -2 m, -3.6 m).

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Având în vedere configurația în pantă a terenului propus pentru construire de locuințe, cota rețelei de canalizare de-a lungul străzii Miron Costin, fiind superioară cotelor de nivel ale parcelelor, apele uzate menajere vor fi preluate de o rețea existentă în aval cu legătură spre strada Victoriei și Stația de epurare municipală.

Subiectul este tratat la Capitolul 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor:

Unitățile de locuit vor fi dotate cu europubele cu capac poziționate pe platforme betonate.

Gunoiul va fi neutralizat de operatorul de zonă, în cadrul Programului local de gestionare a deșeurilor. Deșeurile menajere selective vor fi transportate de fiecare beneficiar la cea mai apropiată platformă dotată cu recipiente de colectare selectivă.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

În prezent, nu există terenuri degradate. Terenurile degradate pe parcursul desfășurării lucrărilor de execuție a construcțiilor, vor fi recuperate prin curățare și plantare.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Conform prevederilor Avizului de oportunitate eliberat pentru prezentul PUZ, zona verde din incintele locuințelor va ocupa un procent de minimum 50 %.

Plantațiile vor avea :

- rol de umbră
- rol de consolidare / stabilizare – după caz
- rol decorativ
- rol de protecție față de alei de acces și vecinătăți - pentru a asigura confortul în spațiul privat al locuirii

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zonelor protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacere peisagistică

Refacere peisagistică – tratat la 3.7.5

3.7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore :

Disfuncționalitatea care decurge din dificultatea de circulație carosabilă pe perioada anotimpurilor reci, se va menține datorită profilului îngust al străzii Miron Costin – până la data lărgirii și modernizării străzii pe baza Programului local modernizare a stăzilor din municipiu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Se propune lărgirea și modernizarea străzii Miron Costin – cu un profil transversal de 9 m – prin ocuparea unei suprafețe de teren din parcelele cadastrale ale proprietarilor învecinați, de 131 mp.

Străzile de tip fundătură propuse :

Coproprietarii parcelelor destinate amenajării străzilor de tip fundătură vor face demersuri de trecere a terenului în domeniul privat de interes local al municipiului Baia Mare și vor beneficia de serviciile publice aferente.

3.9. Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

În vederea realizării obiectivului de utilitate publică propus la pct. 3.8 (lărgirea străzii Miron Costin), pentru lărgirea pe latura sudică care este adiacentă zonei studiate, este necesară trecerea în domeniul privat al autorității locale a suprafeței de teren de 131 mp (o fâșie de teren cu lățimea cuprinsă între 2.85 m – 4.50 m și cu lungimea de 39 m).

După aprobarea prezentului PUZ, coproprietarii de teren vor face demersuri de trecere a terenului aferent străzilor de tip fundătură, în domeniul privat de interes local al municipiului Baia Mare și vor beneficia de serviciile publice aferente. Suprafața ocupată de aceste străzi este de 1336 mp.

Şef proiect,
Arhitect

Strebeli Lavinia



LEGENDA :



zona studiată în prezentul PUZ



PUZuri aprobată în zona străzii M. Costin
2018, 2020

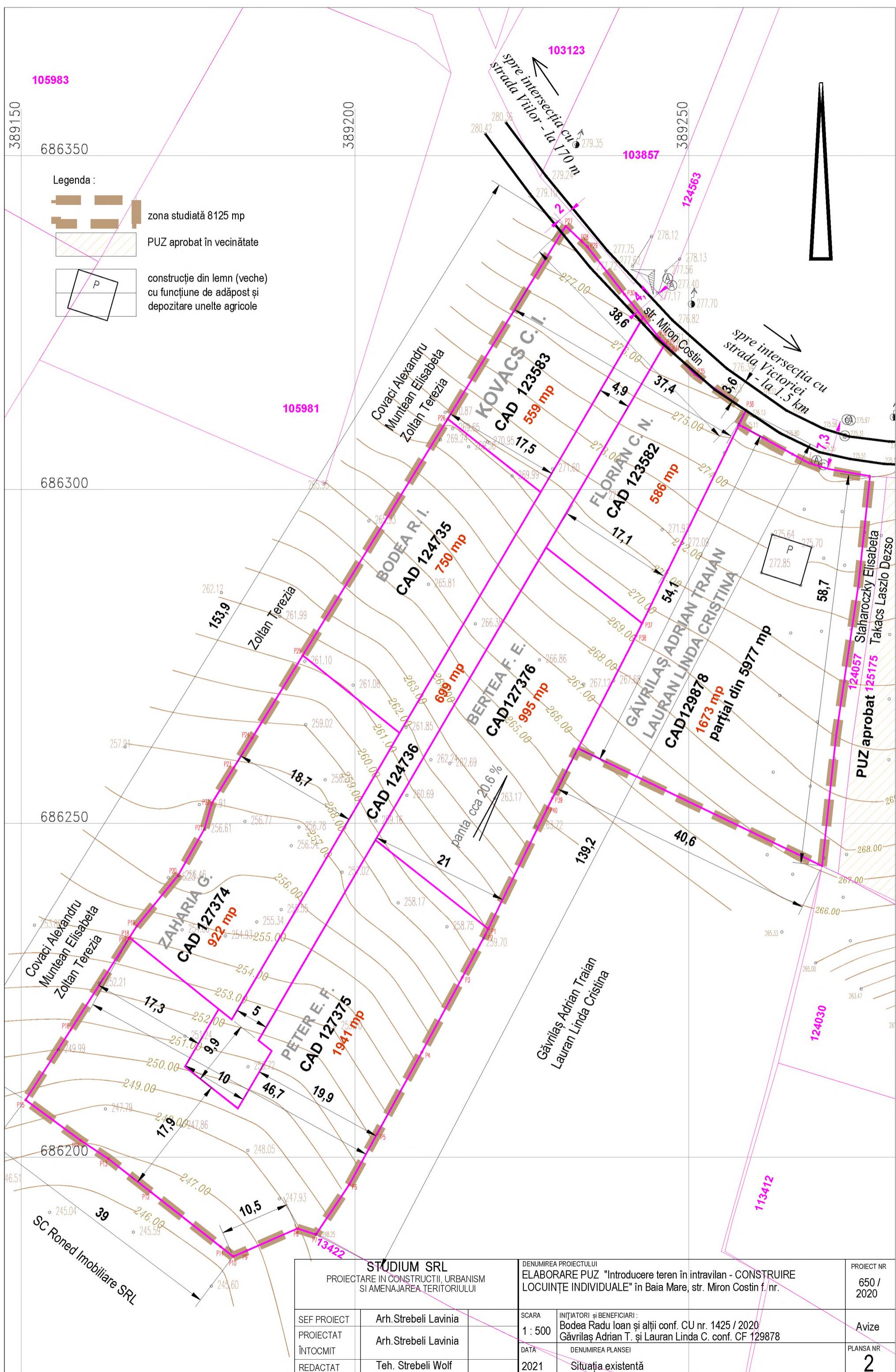


limita intravilan

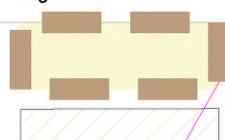
202A

numere poștale

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM			DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan - CONSTRUIRE LOUINTE INDIVIDUALE" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr.	PROIECT NR 650 / 2020
SEF PROIECT	Arh. Strebeli Lavinia		SCARA	INIȚIATORI și BENEFICIARI :
PROIECTAT ÎNTOCMIT	Arh. Strebeli Lavinia		1 : 5000	Bodea Radu Ioan și alții conform Aviz de oportunitate nr. 1 / 2021
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf		DATA	DENUMIREA PLANSEI
			2021	Plan de încadrare în ortofotoplan
				PLANSĂ NR 1



Legenda :



zona studiată 8125 mp propusă a fi introdusă în intravilan UTR L2b2 - zona locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeți de sprijin
PUZ aprobat în vecinătate

Profil transversal propus pentru strada M. Costin : 9 m

- față de care se reglementează aliniările construcțiilor, la minimum 5 m

Profil transversal propus pentru străzi de tip fundătură :

- strada din grup parcele 6452 mp : 6 m pe o distanță de 28 m (cu racorduri la intersecția cu strada M. Costin, 7 m pe o distanță de 90 m)

- strada de pe parcela 1673 mp: 7 m pe o distanță de 57 m

- platforme de întoarcere la capăt

Retrageri construcții față de străzi de tip fundătură: 3 m

Retrageri construcții față de limite laterale: minim 3m față de limita sudică; minim 5 m față de limita nordică (unde se recomandă parapeți de sprijin)

Retrageri construcții față de limite posterioare: minim 4 m

H maxim = 8 m la cornișă pentru 3 niveluri, 6 m pentru 2 niveluri, 3 m pentru un nivel

RH maxim S(D)+P+M (ER)

POT maxim: 35 % (Sconstruită / S parcelei)
(detalii în RLU)

CUT maxim: 0.8 (Sdesfășurată - S(D)+P+M (ER) / S parcelei)

Spații verzi 50 %

Grad de ocupare 50 %

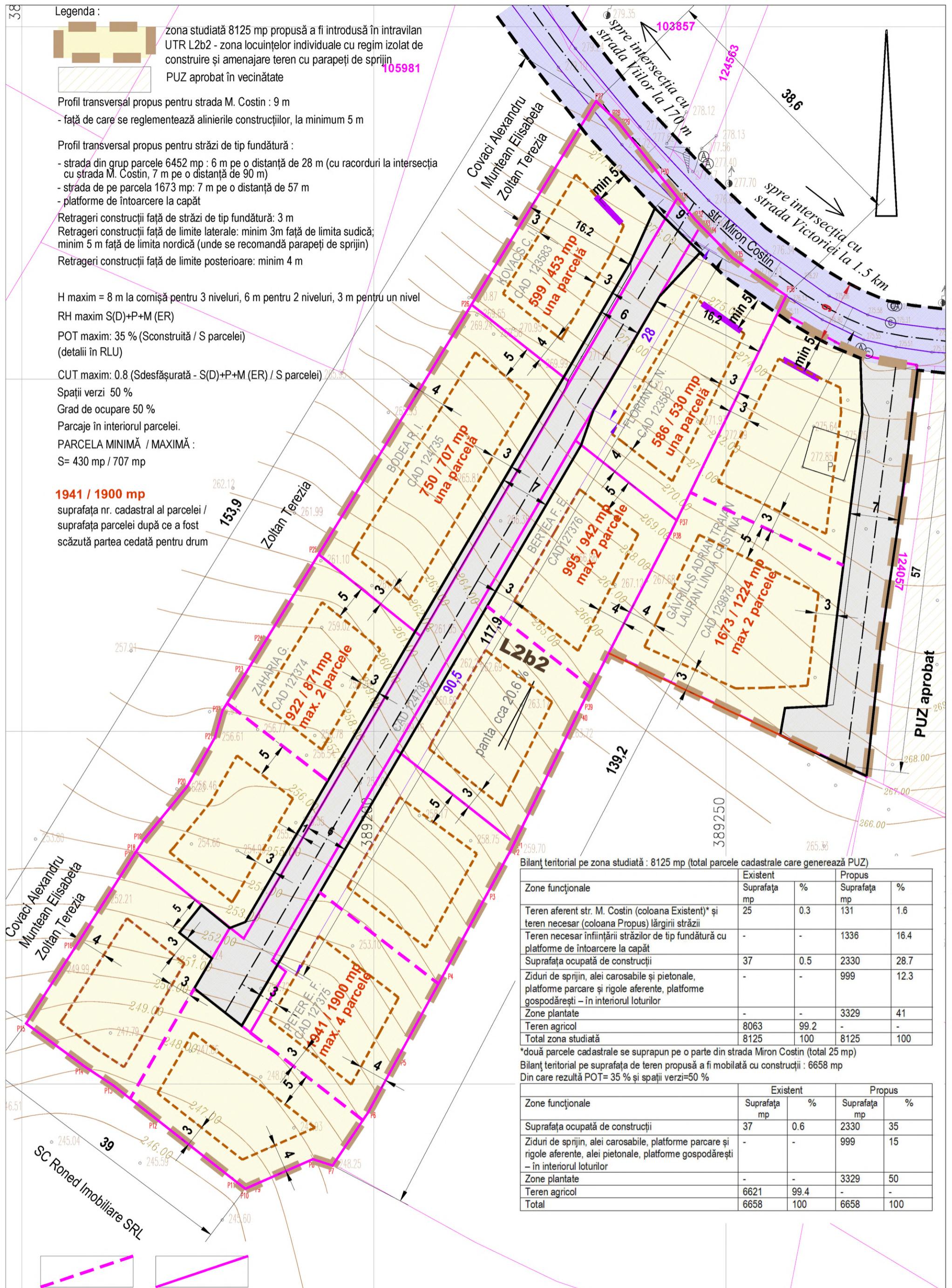
Paraje în interiorul parcelei.

PARCELA MINIMĂ / MAXIMĂ :

S= 430 mp / 707 mp

1941 / 1900 mp

suprafața nr. cadastral al parcelei / suprafața parcelei după ce a fost scăzută partea cedată pentru drum



Bilanț teritorial pe zona studiată : 8125 mp (total parcele cadastrale care generează PUZ)

Zone funcționale	Existant		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Teren aferent str. M. Costin (coloana Existant)* și teren necesar (coloana Propus) lărgirii străzii	25	0.3	131	1.6
Teren necesar înființării străzilor de tip fundătură cu platforme de întoarcere la capăt	-	-	1336	16.4
Suprafața ocupată de construcții	37	0.5	2330	28.7
Ziduri de sprijin, alei carosabile și pietonale, platforme parcare și rigole aferente, alei pietonale, platforme gospodărești – în interiorul loturilor	-	-	999	12.3
Zone plantate	-	-	3329	41
Teren agricol	8063	99.2	-	-
Total zona studiată	8125	100	8125	100

*două parcele cadastrale se suprapun pe o parte din strada Miron Costin (total 25 mp)

Bilanț teritorial pe suprafața de teren propusă a fi mobilată cu construcții : 6658 mp

Din care rezultă POT= 35 % și spații verzi=50 %

Zone funcționale	Existant		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața ocupată de construcții	37	0.6	2330	35
Ziduri de sprijin, alei carosabile, platforme parcare și rigole aferente, alei pietonale, platforme gospodărești – în interiorul loturilor	-	-	999	15
Zone plantate	-	-	3329	50
Teren agricol	6621	99.4	-	-
Total	6658	100	6658	100

STUDIUM SRL
PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM
SI AMENAJAREA TERITORIULUI

DENUMIREA PROIECTULUI
ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan - CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr.

PROIECT NR
650 /
2020

SEF PROIECT Arh. Strelbeli Lavinia
PROIECTAT Arh. Strelbeli Lavinia
INTOCMIT Teh. Strelbeli Wolf
REDACTAT Teh. Strelbeli Wolf

SCARA 1 : 500 INIȚIATORI și BENEFICIARI :
1 : 500 Bodea Radu Ioan și alții conform Aviz de oportunitate nr. 1 / 2021
DATA 2021 DENUMIREA PLANSEI Reglementări urbanistice - zonificare
PLANSA NR 3

Legenda :



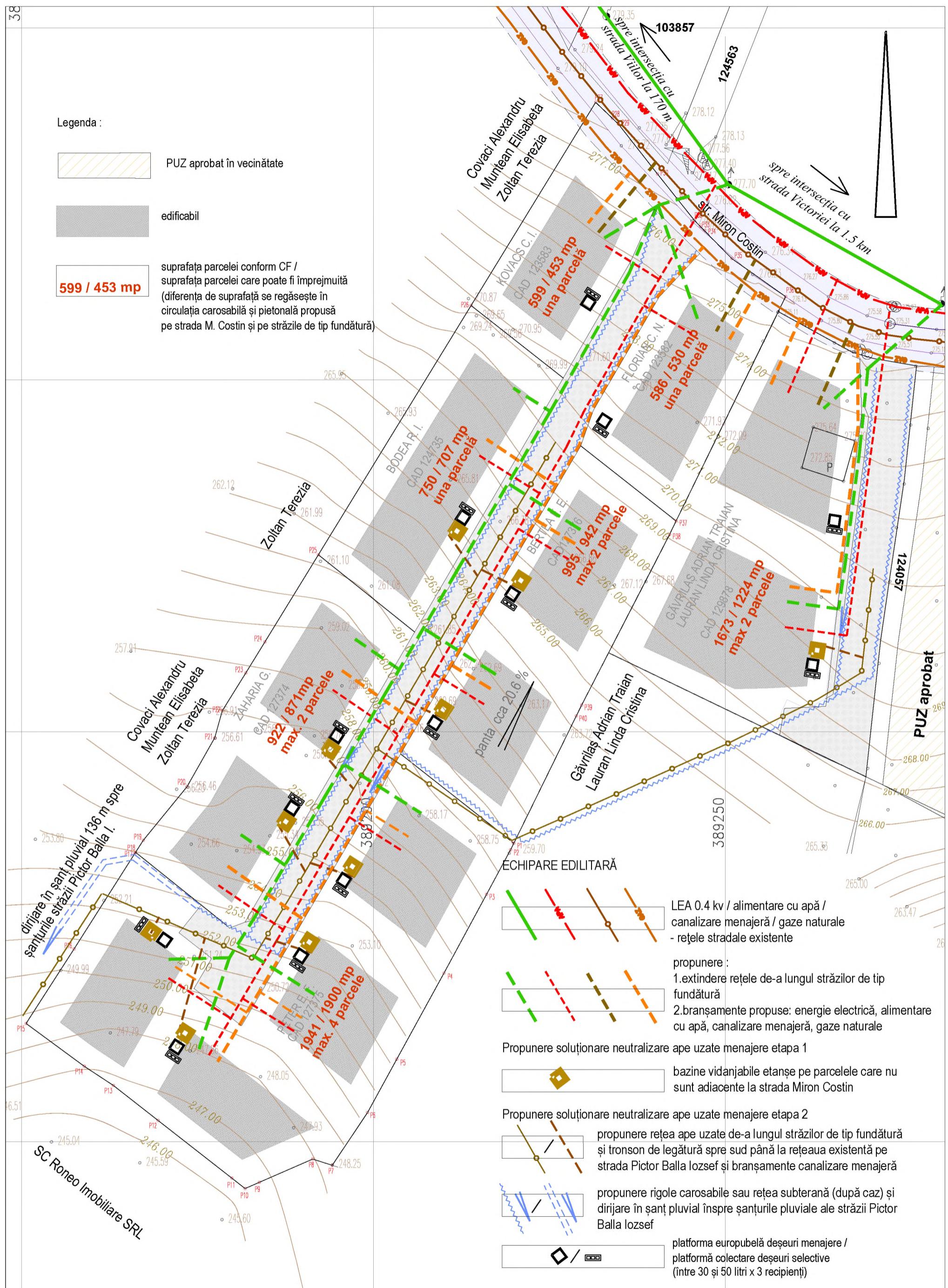
PUZ aprobat în vecinătate



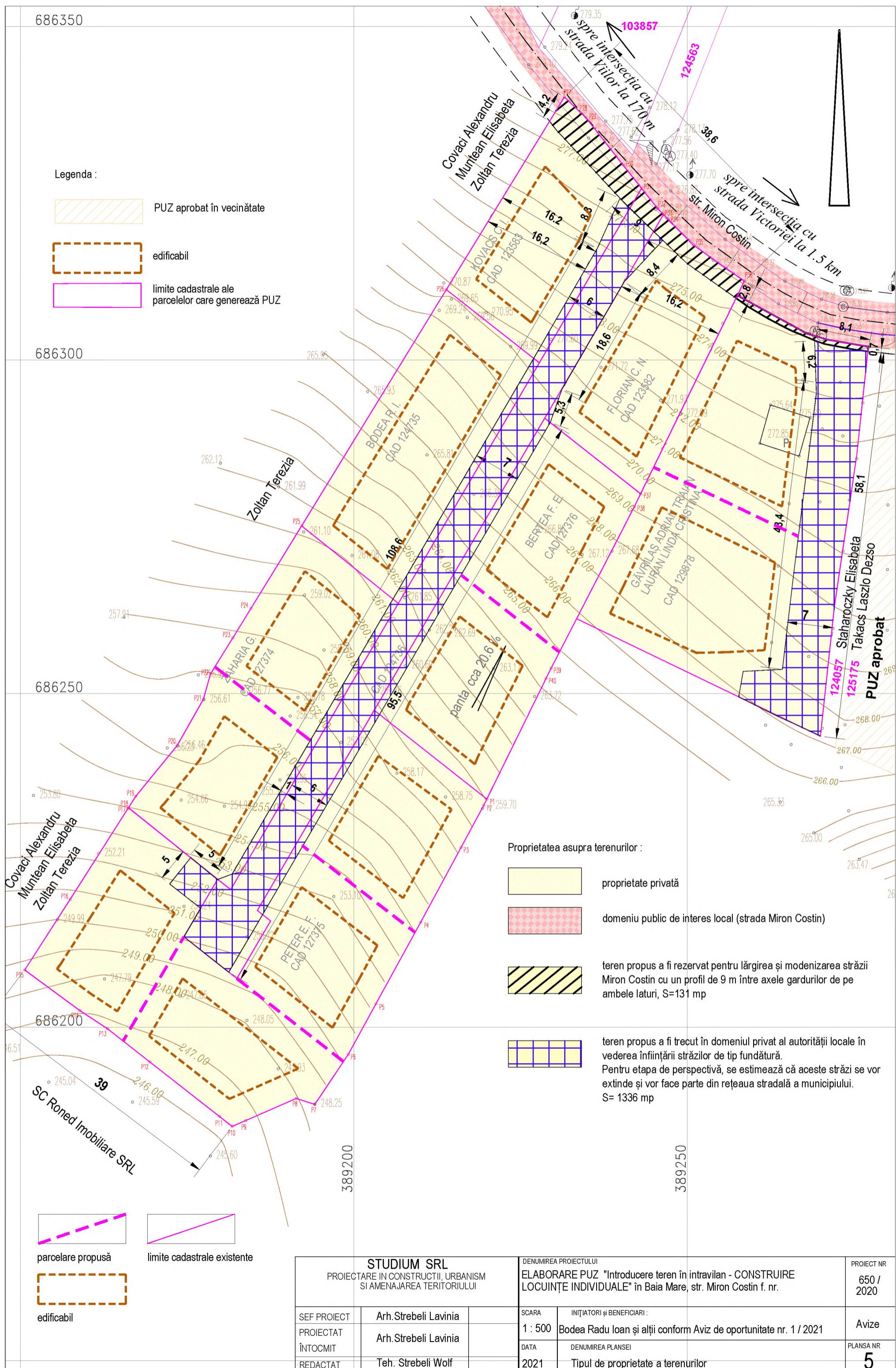
edificabil



suprafața parcelei conform CF /
suprafața parcelei care poate fi împrejmuită
(diferența de suprafață se regăsește în
circulația carosabilă și pietonală propusă
pe strada M. Costin și pe străzile de tip fundătură)



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI	DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr.	PROIECT NR 650 / 2020
SEF PROIECT PROIECTAT ÎNTOCMIT	Arh. Strebeli Lavinia Arh. Strebeli Lavinia	SCARA 1 : 500 DATA 2021
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	INIȚIATORI și BENEFICIARI: Bodea Radu Ioan și alții conform Aviz de oportunitate nr. 1 / 2021 DENUMIREA PLANSEI Reglementări echipare edilitară
		PLANSĂ NR 4



STUDIUM SRL
PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

PROIECT NR 650 / 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent elaborării documentației :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE“ în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN.

Zonificare funcțională :
Se propune :

Atribuirea **UTR L2b2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM
IZOLAT DE CONSTRUIRE ȘI AMENAJARE TEREN CU PARAPETI DE SPRIJIN**

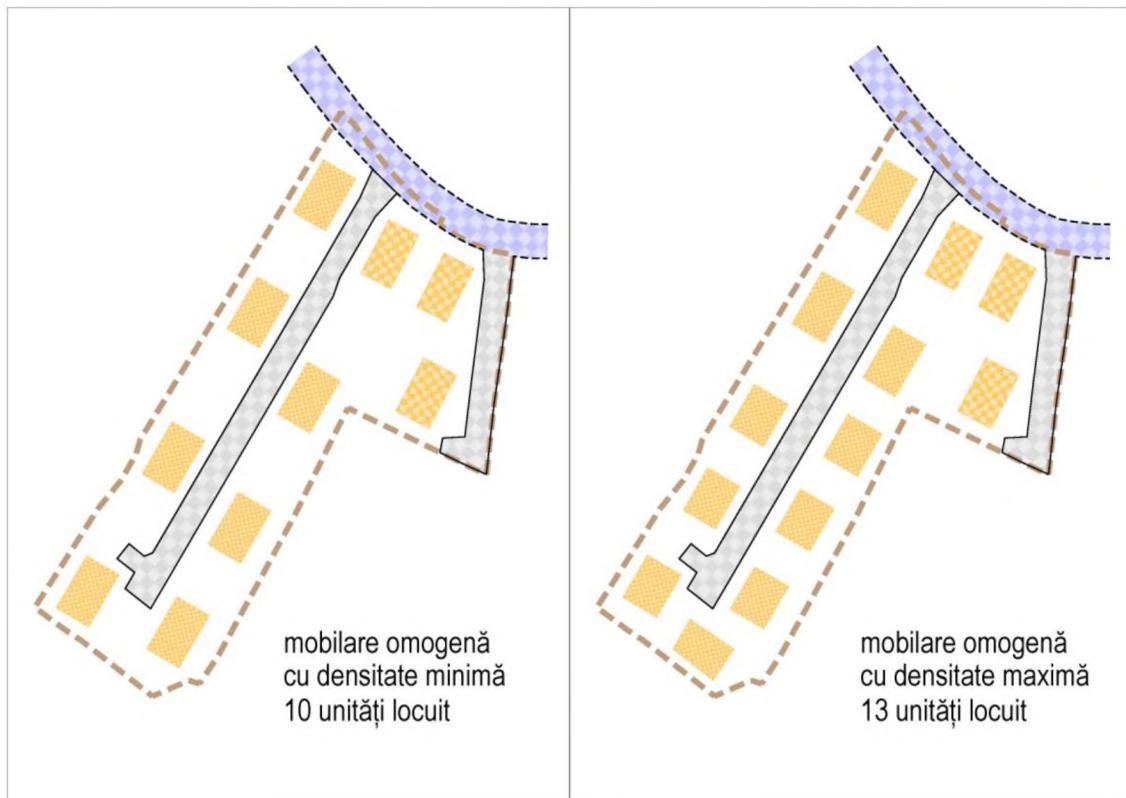
- pentru suprafața de teren din extravilan propusă a fi introdusă în intravilan
 $S=8125 \text{ mp}$

REGLEMENTĂRI PENTRU L2b2

Caracterul zonei, principii de utilizare:

- se recomandă mobilarea cu construcții a întregii zone studiate, **în mod omogen**, respectiv se admite ca realizarea construcțiilor să se situeze între un număr minim și un număr maxim admis - de clădiri de locuit :

- - minimum 10 construcții de locuit pe cele 7 parcele existente
- - maximum 13 construcții de locuit pe cele 7 parcele existente



Construcțiile pot fi repartizate după următorul principiu:

- pe parcelele cu supafețe mai reduse (cca 600 – 900 mp) – se admite executarea unei locuințe, iar pe parcelele cu supafețe mai mari (cca 1600 – 1900 mp), se admit minimum – maximum două – până la 4 locuințe;

Tabel cu prezentarea numărului minim și maxim de loturi pentru fiecare parcelă :

	Parcela existentă - mp	Nr. minim de loturi	Nr. maxim de loturi
1	599	1	1
2	586	1	1
3	750	1	1
4	922	1	2
5	995	1	2
6	1941	3	4
7	1763	2	2
	Total	10	13

Planșa nr. 3 reglementează numărul maxim de parcele propuse, utilizabil pentru operația de dezlipire. Proprietarul parcelei este obligat să se încadreze între limita minimă și maximă a numărului de loturi.

SECTIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- parcelare în loturi cu suprafața minimă de 430 mp în vederea construirii de locuințe individuale (valabil pentru patru dintre parcelele care sunt cuprinse în PUZ):

- - nr. cad. 127374 – 922 mp
- - nr. cad. 127375 – 1941 mp
- - nr. cad. 127376 – 995 mp
- - nr. cad. 129878 – 1673 mp (partial din 5977 mp)

- amenajarea terenului din cadrul parcelei cu privire la planeizarea suprafeței care urmează a fi construită și la configurarea taluzului care rezultă

- amenajarea laturii dinspre versant a terenului, cu parapet de sprijin, în conformitate cu recomandările din studiul geotehnic la faza PUZ și cu aprofundarea studiului geotehnic la faza de construire a obiectivelor, pe baza proiectelor tehnice care vor fi propuse

- construire locuințe individuale cu regim izolat

- construire clădiri anexe cu funcțiune de depozitare (inclusiv garaj) sau de hobby, amenajări pentru recreere (piscină), numai pe parcelele cu o suprafață de minimum 750 mp (amplasate în corpul clădirii locuinței sau în construcție independentă, cu respectarea condițiilor din Art. 7 din prezentul RLU)

- construire amenajări de grădină (chioșc, umbrar etc)

Studiul geotehnic de la faza PUZ va fi detaliat la faza DTAC.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

- pe parcelele cu o suprafață minimă de 750 mp, se admite amenajarea în cadrul clădirii de locuit, a unei structuri de primire pentru maximum 5 locuri cazare – persoane aflate la muncă în localitate sau persoane în tranzit (cu asigurarea locurilor de parcare necesare, în interiorul parcelei)
- în cadrul clădirilor de locuit, se admite funcționarea intr-o cameră de tip birou a unui sediu de firmă al proprietarului locuinței – în care activitatea este de coordonare prin telefon, internet, activitate care nu necesită angajare de personal, transport persoane, depozitare, orice adaus care ar putea aduce prejudicii spațiului locuirii

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - Funcțuni comerciale, servicii profesionale
 - Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace surgereaza apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

SECȚIUNEA II – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcelele care inițiază PUZ, nu fac parte dintr/o lotizare realizată pe baza unui PUZ. Au făcut obiectul contractelor successive de vânzare – cumpărare. Au suprafețe diferite. Prezentul PUZ are sarcina de a contribui la o mobilare cât mai omogenă posibilă a zonei, ținând cont și de propunerile de construire ale proprietarilor.

Parcela minimă: cca 430 mp (valori cu plus minus 5 %)

Parcela maximă: cca 700 mp (valori cu plus minus 5 %)

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

1. Spre strada Miron Costin:

Aliniamentul existent (limita dintre proprietatea privată și strada M Costin (fără date actualizate de carte funciară) nu poate fi utilizat ca reper pentru străbilearea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcelele adiacente străzii Miron Costin, se suprapun pe o parte din traseul străzii existente.

Reglementare aliniament:

- La 4.5 m față de axul străzii existente Miron Costin (pentru a soluționa o stradă cu lățimea de 9 m); acesta constituie alinierea gardului spre stradă;

Retragere clădiri față de aliniamentul reglementat:

- La minimum 5 m

2. Spre străzile de tip fundătură:

- Retragerea construcțiilor la 3 m față de limita străzii; alinierea gardului se reglementează la limita străzii de tip fundătură;

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

1. Față de limite laterale nordice (spre versant)

Întrucât se recomandă în Studiul geotehnic să se amenajeze taluzul care rezultă înspre versant (din planezarea terenului pe care se amplasează construcția) cu parapet de sprijin, în cazul limitelor laterale nordice, retragerea clădirilor se reglementează la minimum 5 m față de limita de proprietate

2. Față de limitele laterale sudice

Retrageri cu minimum 3 m

3. Față de limite posterioare

Retrageri de minimum 3 sau de 4 m (în funcție de interpretarea poziției parcelei față de strada de tip fundătură și față de platforma de întoarcere de la capăt

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

Nu se estimează că se vor realiza clădiri anexe independente pe lângă clădirile principale ale locuințelor. De regulă, spațiile anexe vor fi grupate în clădirea locuinței. În situația parcelelor cu suprafață minimă de 750 mp (nr. cad.), redusă datorită cedării de teren pentru lărgirea străzii), orice clădire anexă amplasată independent, va fi retrasă cu minimum 3 m față de clădirea principală.

Art. 8. Circulații și accese :

- Parcelele au acces carosabil din strada Miron Costin și din străzile de tip fundătură propuse
- Strada Miron Costin se propune cu un profil transversal de 9 m, cu parte carosabilă de 6 m, rigole carosabile pe ambele laturi și trotuare pentru pietoni de câte 1 m lățime, pe ambele laturi
- Străzile de tip fundătură se propun cu un profil transversal de 7 m, cu parte carosabilă de 6 și rigole carosabile pe ambele laturi (în cadrul lățimii de 6 m), inclusiv trotuar pe una din laturi – de 1 m lățime

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;
- numărul de garaje / parcaje pe parcelă, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:
- - - 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp
- - - 1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp
- - - 2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp
- - - la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori
- în cazul în care în spațiul clădirii va funcționa o structură de primire (cu maximum 5 locuri cazare), vor fi asigurate spațiile de garare / parcare

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regim de înălțime maxim S(D)+P+M(ER)
- RH maxim = 8 m la cornișă

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- se recomandă o arhitectură modernă echilibrată:
- - - forme rectangulare, terase acoperite și descoperite, logii, balcoane
- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se recomandă ca acoperișurile să fie de tip șarpantă în două sau patru ape; înclinația pantelor va fi în concordanță cu materialul de învelitoare utilizat; nu sunt excluse volumetriile de clădiri cu acoperiș terasă, având în vedere panta terenului și utilizarea teraselor pentru belvedere; în acest caz este necesară abordarea unitară a ansamblului sau gruparea construcțiilor cu acoperiș terasă
- recomandări pentru materiale de finisaj:
- - soclu: placaj piatră naturală fătuină montată fără rosturi
- - pereti: tencuieli compacte cu granulație mică 0.6 – 2.0 mm
- - pereti cu finisaj lemn (exemplu: pin termotratat);
- - învelitori; tablă fătuină / țiglă de tablă / țiglă ceramică – aspect mat; policarbonat pentru terase
- - tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic cu aspect de lemn
- - parapeti balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă / plăci acrilice transparente / panouri șipci lemn termotratat similar finisaj pereti
- - cromatică: se vor respecta prevederile Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare architectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare – Anexa nr. 5: Paleta de culori pentru zona cartierelor cu locuințe individuale majoritare: tonuri și nuanțe

- de culori de fond în gamele: alb, crem, ocru, gri-bej, olive; se pot aplica accente în procent de 20 % din suprafața de fond;
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor / anexelor

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- până la data soluționării unui racord de canalizare a apelor uzate înspre sud, spre capătul străzii Pictor Balla Iozsef, se admite utilizarea de sisteme de neutralizare a apelor uzate menajere locale, individuale (bazine vidanjabile pe bază de contracte individuale cu o unitate specializată care va executa periodic operația de vidanjare și transport la stația de epurare municipală)
- branșamentele pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în partea sudică a zonei studiate, cu o legătură spre strada pictor Balla Iozsef – existentă în sud
- condiții de neutralizare a deșeurilor:
- - - gunoiul menajer va fi colectat pe fiecare lot (în europubele) și va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor.
- - - deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor
- - - amplasamentul platformei 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, va fi asigurat în vecinătatea porții de intrare în incintă

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului
- se recomandă plantații care să îndeplinească :
- - rol de umbră
- - rol decorativ în incintă și pe pereti de sprijin înspre versant
- - rol de fixare a taluzurilor de pământ rezultate din planezarea terenului de amplasament al locuinței
- - rol de protecție pentru a asigura confortul în spațiul privat al locuirii

Art. 14. Împrejmuiri

- Pentru împrejmuiiri spre stradă și pentru porțile de acces, se vor utiliza elemente constructive finisate în mod similar cu finisajele propuse pentru clădirile de locuit
- se recomandă ca gardurile dintre proprietăți să respecte modul de construire al gardurilor spre stradă; se admit porțiuni cu panouri opace cu lungimi de maximum 15 m care să alterneze cu panouri transparente dublate de gard viu;

SECTIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului
35 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului
0.8 mp ADC / mp teren

Şef proiect,

Arhitect

Strebeli Lavinia



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT:

Primar
Dr. Ec. CHERECHES CĂTĂLIN

Nr. 2702 / 09.02.2021

Ca urmare a cererii adresate de dl. **BODEA RADU IOAN** cu domiciliul în județul Maramureș, , și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 29.01.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 1 din 09.02.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Introducere teren în intravilan-construire locuințe individuale**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn., identificat prin CF nr.19706,124736,123583,124735,127374,127375,127376 și 123582 Baia Mare, nr. cadastral (topo) 4889/1/1-4890,124736,123583,124735,127374,127375,127376 și 123582 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 nord , la sud și vest de teren proprietate privată extravilan, iar la est de teren proprietate privată.. Accesul în zonă se face din str. Miron Costin. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 19.706, cu nr. Topo. 4889/1/1 și 4890, proprietari Gavrilas Maria cu soțul Gavrilas Constantin-Traian și Gavrilas Adrian-Traian și Gavrilas Linda-Cristina, CF.Nr.124736,cu nr. CAD.124736 proprietari Bodea Radu-Ioan cu soția Bodea Georgeta Daniela,cota 100/699, Zaharia Gabriel cu soția Zaharia Cristina-Ana,cota 100/699,Peter Ervin Francisc,cota 200/699 și Berteau Francois Erwan cu soția Sabou Andreea Ramona,,cota actuala 299/699, CF.Nr.123583,cu Nr.CAD. 123583 proprietar Kovacs Claudia-Iulia,cota actuala 1/1, CF 124735 cu Nr.CAD 124735 proprietari Bodea Radu Ioan cu soția Bodea Georgeta-Daniela ,cota actuala 1/1,CF nr.127374 cu Nr.CAD 127374,proprietari Zaharia Gabriel cu soția Zaharia Cristina-Ana,cota actuala 1/1, CF nr.127375,cu Nr.CAD 127375,proprietar Peter Ervin-Francisc, bun propriu, CF nr.127376,cu Nr. CAD 127376,proprietari Berteau Francois Erwan cu soția Sabou Andreea-Ramona,cota actuala 1/1 și CF nr.123582,cu Nr. CAD 123582,proprietari Florian Cristian-Nicolae cu soția Florian Anca-Monica,cota actuala 1/1 , conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ **8.125 mp.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituri:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Categoria de folosință conform CF: livada.

b) Funcțiuni propuse:

UTR-L 2b2-Construire locuințe individuale în regim izolat

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Pentru extravilan:

- POT = 0%
- CUT = 0

b) Indicatori urbanistici propuși-UTR L2b2:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim= 0.8 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = S(D)+P+M(ER), RH maxim = 8 m la cornișă
- G.O.= 50 %
- Sp.V.= 50 %

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

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servitului de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluentei 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 respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului “Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare” modificata 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.
- Drumul de acces la parcele va avea lățimea minimă de 7m

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 Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniul Național,
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș, privind scoaterea din circuitul agricol,
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,

- Aviz DRUSAL,
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafetei teritoriului intravilan.
- Certificat de nomenclatură stradală,
- Studiu de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af- rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

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

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z.
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 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 totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1425 din 04.11.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 545 lei, conform OP din 22.01.2021

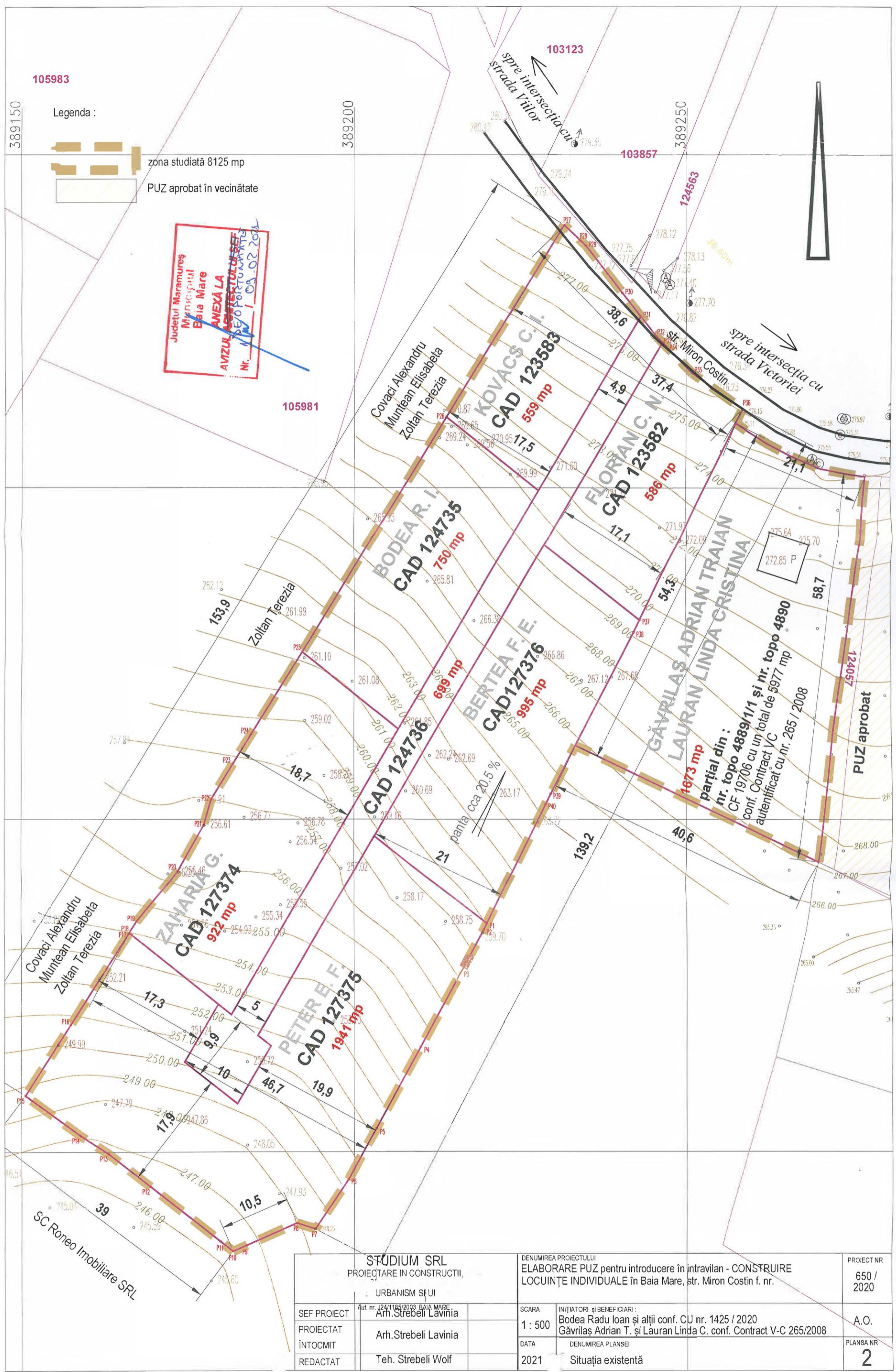
Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect|Sef

Drd. Urb.**A/y.** Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. **Jur./Mirela Ionescu/ /**



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA 1425 FICATU 04.10.2020
Nr. 1425 din
Arhitect Sef
Izabella-
Mihaela Morth

Digitaly signed by Izabella-Mihaela Morth
on 04/10/2020 at 11:04
Signature ID: 00000000000000000000000000000000

126720

PLAN DE SITUATIE

a imobililor cu nr. cad. 123583,123582,124735,
127376,124736,127374,127375 inscrise
in nr. C.F.123583,123582,124735,
127376,124736,127374,127375 - Baia Mare
UAT Baia Mare

Localitate Baia Mare, strada Miron Costin - intravilan

Proprietar: KOVACS CLAUDIA-IULIA,
BODEA RADU-IOAN,BODEA GEORGETA-DANIELA,
BERTEA FRANCISCA-ERVAN,SABOU ANDREEA-RAMONA,
ZAHARIA GABRIEL,ZAHARIA CRISTINA-ANA,
PETER ERVIN-FRANCISC,FLORIAN CRISTIAN-NICOLAE,
FLORIAN ANCA-MONICA

scara 1:500

Echidistanta curbelor de nivel = 0.5m



Sistem de proiectie: Stereografie 1970
Sistem de oțe: Marea Neagră 1975

Legenda
Liniile numerate cadratul mediu
Liniile numerate cadratul învecinat
Gard din plasă de surmu
Gard din șarma ghimbata
Gard din fier pe fundalul din beton
Stâlp din beton pentru electricitate
Canal apa
Canal canalizare
Acces
Tub
Panou electric
Pod/podet

Suprafața studiată pe nr. cad.123583,123582,124735,
127376,124736,127374,127375 = 6452mp

Suprafața totală studiată= 30000mp

Scara 1:500

Scara 1:

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1425 din 04.11.2020

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de **BODEA RADU IOAN**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **SUCIU DE SUS** cod poștalsc etaptelefon/fax , înregistrat la nr. 39240 din

26.10.2020.

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

Cartea funciară Baia Mare numar 124735, 124736, 127374, 127375, 127376, 123582, 123583 numar cadastral 124735, 124736, 127374, 127375, 127376, 123582, 123583 sau identificat prin PLAN DE SITUATIE

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 astfel:

- terenul înscris în CF 124735 - proprietari BODEA RADU IOAN și BODEA GEORGETA DANIELA - bun comun, cota actuala 1/1.
- terenul înscris în CF 124736 - proprietate comună indiviză BODEA RADU IOAN și BODEA GEORGETA DANIELA - bun comun, cota actuala 100/699, ZAHARIA GABRIEL și ZAHARIA CRISTINA ANA bun comun, cota actuală 100/699; PETER ERVIN FRANCISC bun propriu, cotă actuală 200/699; BERTEA FRANCOIS ERWAN și SABOU ANDREEA RAMONA, bun comun cotă actuală 299/699.
- terenul înscris în CF 127374 - proprietari ZAHARIA GABRIEL și ZAHARIA CRISTINA ANA - bun comun, cota actuala 1/1.
- terenul înscris în CF 127375 - proprietar PETER ERVIN FRANCISC bun propriu, cota actuala 1/1.
- terenul înscris în CF 127376 - proprietari BERTEA FRANCOIS ERWAN și SABOU ANDREEA RAMONA - bun comun, cota actuala 1/1.
- terenul înscris în CF 123582 - proprietari FLORIAN CRISTIAN NICOLAE și FLORIAN ANCA MONICA - bun comun, cota actuala 1/1.
- terenul înscris în CF 123583 - proprietar KOVACS CLAUDIA IULIA - bun propriu , cota actuala 1/1.
- 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.
- Parcă se consideră construibilă daca 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.

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ conform CF: lăvadă.

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 rețelele 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 adaptească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spații 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 adaptească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spații 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 funciară: arător, pășune, grădină, lăvadă, 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 utilizati în cuprinsul legii, alin.4 sunt definite anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărta de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adaptească 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 ţine 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 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, parcaje 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 funcții.

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

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

pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

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

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 funcții, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

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

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

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

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

Art. 17 Modul de constituire al fondului pentru construirea de paraje 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 aprobată documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementat situațiile prevăzute în prezentul regulament

LOCUINȚE COLECTIVE MICI. În intențeșul 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:

CIRCULATII SI 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 parcele, 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 suprafațe 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.

• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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 aprobat 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 Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

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

- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-initiator 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 aprobat prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56^a din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobată 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 ÎN INTRAVILAN.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUȚA 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. BAIA MARE, str. IZA. nr. 1A

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

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

În vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilisce 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 emitera 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
 salubritate
 transport urban

alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA
 alimentare cu energie termică

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 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Dr.Ec. Cătălin Chereches


Digitally signed
Catalin L.S. by Catalin
Chereches Date: 2020.11.04
14:52:57 +02'00'

SECRETAR GENERAL,

Jur. Lia Augustina Muresan


Digitally signed
Lia-Augustina
Muresan Date: 2020.11.04
14:48:59 +02'00'

ARHTECT SEF,

Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth


Digitally signed by
Izabella-Mihaela
Morth Date: 2020.11.04
14:47:44 +02'00'

Achitat taxa de **71,52** lei, a fost achitată conform **plății cu cardul** nr. **004739806858** din **2020-10-23 13:18:27** valoare **71,52**

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

Camelia-
Alina
Gherasim
Digitally signed by
Camelia-Alina
Gherasim
Date: 2020.11.04
14:42:55 +02'00'

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Jur. Lia Augustina Muresan

ARHTECT SEF,

Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Adresa imobilului

UAT Baia Mare, localitatea Baia Mare, Strada Miron Costin (intravilan)

Proprietar

KOVACS CLAUDIA-IULIA,BODEA RADU-IOAN,BODEA GEORGETA-DANIELA,BERTEA FRANCOIS ERWAN,SABOU ANDREEA-RAMONA,ZAHARIA GABRIEL,ZAHARIA CRISTINA-ANA,PETER ERVIN-FRANCISC,FLORIAN CRISTIAN-NICOLAE,FLORIAN ANCA-MONICA



SCARA 1:5000

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1425 din 04.11.2020.
Arhitect Șef
Izabella-Mihaela Morth
Digitally signed by Izabella-Mihaela Morth Date: 2020.11.04 15:09:37 +02'00'

Data: 24.08.2020

