

FOAIE DE GARDA

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA
Beneficiar	Baia Mare,
Amplasament	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures
Proiectant general	OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Proiectant de specialitate urbanism	LINIE PUNCT SRL Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahta, Cluj, Tel: 0757796706
Numar proiect	23/ 2022
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	ianuarie 2023

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

1. Cerere
2. Borderou piese scrise și piese desenate
3. Certificat de urbanism Nr. 706 din 28.06.2022
4. Extras C.F.
5. Copie C.I. beneficiar
6. Aviz Oportunitate Nr.15 din 28.07.2022
7. Aviz de mediu-Agentia de Protectie a Mediului Maramures
8. Aviz amplasament- "Electrica SA", Baia Mare
9. Aviz amplasament- SC Vital SA, Baia Mare
10. Aviz amplasament- E-ON Gaz Distributie SA, Baia Mare
11. Aviz Orange Romania
12. Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare Filiala Teritoriala Somes Tisa
13. Aviz Comisia Municipala de Sistematizare a Circulatiei
14. Studiu geotehnic
15. Raport de informare si consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010
16. Plan de situatie pe suport topografic receptionat de OCPI
17. Memoriu tehnic PUZ
18. RLU
19. Dovada achitarii taxei RUR

B. PIESE DESENATE:

U-01	Încadrarea în teritoriu	sc. 1: 2000
U-02	Situația existentă	sc. 1: 500
U-03	Plan reglementari urbanistice	sc. 1:500
U-04	Rețele edilitare	sc. 1:500
U-05	Circulația juridică a terenurilor și obiectivelor de utilitate publică	sc. 1:500
U-06	Plan posibilitate mobilare	sc. 1:500

CUPRINS

I. INTRODUCERE	4
I.1. Date de recunoastere a documentatiei:	4
I.2. Obiectul lucrarii PUZ.....	4
I.3. Surse de documentare	5
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
II.1. Evolutia zonei.....	6
II.2. Încadrare în localitate și zonă	7
II.3. Elemente ale cadrului natural	7
II.4. Circulația	7
II.5. Ocuparea terenurilor	8
II.6. Echipare edilitară	8
II.7. Probleme de mediu	9
II.8. Opțiuni ale populației.....	10
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
III.2. Prevederi ale P.U.G. al orasului Baia Sprie	11
III.3. Valorificarea cadrului natural	11
III.4. Modernizarea circulației	11
III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanism	12
III.6. Dezvoltare echiparii edilitare	13
III.7. Protectia mediului.....	14
III.8. Obiective de utilitate publica	15
IV. Concluzii si masuri in continuare	15

MEMORIU DE PREZENTARE ELABORARE P.U.Z.

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA		
Beneficiar	 Baia Mare,		
Amplasament	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures		
Proiectant general	OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797		
Proiectant de specialitate urbanism	LINIE PUNCT SRL Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahta, Cluj, Tel: 0757796706		
Numar proiect	23/ 2022		
Faza de proiectare	P.U.Z.		
Data	ianuarie 2022		

I.2. Obiectul lucrarii- PUZ

I.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea „**ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA**”.

Terenul studiat se situează într-o mai mare parte în intravilanul mun. Baia Mare și parțial în extravilan, fiind amplasat în zona de nord a orașului.

Suprafața totală de teren reglementată este de 3 250.42 mp. Suprafața totală de teren pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificată prin **C.F. 131766, nr. cad. 131766** în suprafața de 2 463.00 mp, prin **C.F. 131767, nr. cad. 131767** în suprafața de 67.00

mp si drum existent cu nr.topo 4118/9/9 in suprafata de aprox. **720.42 mp.** din suprafata totala de 5 228 mp conform C.F.nr. 115974. Conform **C.F. 131766**, categoria de folosinta a terenului este: vie si faneata si apartine lui [REDACTED] Conform **C.F. 131767**, categoria de folosinta a terenului este: vie si apartine lui [REDACTED]. Conform **C.F. 115974** terenul cu nr.topo 4118/9/9 apartine Statului Roman, iar constructia cu nr.topo 4118/9/9- C1 apartine lui [REDACTED]

Suprafata totala de teren in proprietate privata, apartinand lui [REDACTED] este de 2 530 mp.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale P+M, P+1, terenul aflandu-se in 2 UTR-uri A1b si L1b.

I.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale care ajuta la modernizarea si dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, in concordanta cu prevederile PUG.

Amplasamentul este situat intr-o zona de dezvoltare rezidentiala motiv pentru care este oportuna si binevenita realizarea unei locuinte individuale, care va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zona.

Funcțiunea dorita – nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind la asigurarea unei zone rezidentiale de calitate.

I.3. Surse de documentare

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 706/28.06.2022 si a avizului de Oportunitate nr. 15/28.07.2022 emise de Primaria Baia Mare.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcției, cu modificările ulterioare
- Legea 350/2001 cu modificările si completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- P.U.G. Oras Baia Mare
- R.L.U. Baia Mare
- Regulamentul General de Urbanism
- Studiu topografic avizat OCPI
- Studiu geotehnic verificat Af

I.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Nu este cazul.

I.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Nu este cazul.

I.3.3. Date statistice

Nu este cazul.

I.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

Nu este cazul.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

II.1.1. Date privind evolutia zonei

Zona a inceput sa se dezvolte urbanistic prin realizarea de locuinte unifamiliale.

II.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Prin proiect se doreste dezvoltarea zonei rezidentiale existente, prin crearea de locuinte individuale. Potentialul zonei este determinat de pozitia ei favorabila fata de posibilitatea racordarilor la retelele tehnico-edilitare, cadrul natural ambiantal si nu in ultimul rand zona curata, aerata si nepoluata, caracteristici care ar trebui mentinute.

Terenul in suprafata totala de 3 250.42 mp care face parte din zona studiata pentru care s-a intocmit prezenta documentatie, este identificat prin CF, dupa cum urmeaza:

TEREN in suprafata de - 2 463.00 mp: C.F. 131766, nr. cad. 131766.

- **67.00 mp: C.F. 131767, nr. cad. 131767**

si - **720.42 mp: drum existent nr.topo 4118/9/9**

II.1.3. Potential de dezvoltare

Funcțiunea predominantă este cea de locuire, fiind identificate în apropiere locuințe individuale cu regim de înălțime S+P, S+P+1.

Nord: Statul Roman, nr. topo. 4118/9/9.

Est : proprietate privata [] - pe construcție, Statul Roman – pe teren, Statul Roman, nr. topo. 4118/9/9.

Sud : proprietate privata []

[] nr. cad. 117858.

Vest: proprietate privata [], topo. 4119/2, 4123/26.

II.2. Încadrare în localitate și zonă

II.2.1. Pozitia fata de intravilanul localitatii

Suprafata reglementata prin PUZ se situează într-o mai mare parte în intravilanul mun. Baia Mare si partial in extravilan, in zona de nord a orasului.

Imobilul (teren) este amplasat in doua UTR-uri L1b- U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1; respectiv A1b- U.T.R. A1b- - subzona viilor, pasunilor si livezilor.

Conform C.F. 131766, categoria de folosinta a terenului este: vie si faneata si apartine lui [REDACTED]. Conform C.F. 131767, categoria de folosinta a terenului este: vie si apartine lui [REDACTED]. Conform C.F. 115974 terenul cu nr.topo 4118/9/9 apartine Statului Roman, iar constructia cu nr.topo 4118/9/9- C1 apartine lui [REDACTED].

II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Terenul este usor accesibil din drumul cu nr.topo 4118/9/9, care apartine Statului Roman.

In apropierea imediata se gasesc utilitatile edilitare.

Imobile de interes public pe zona analizata sunt urmatoarele, la sud de amplasament la strada Giuseppe Garibaldi- Liceul Ucecom Spiru Haret.

II.3. Elemente ale cadrului natural

II.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modeul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul investigat se situează în zonă cu adancimi maxime de îngheț ce nu depasesc -0.90 m conform STAS, recomandandu-se o adancime de fundare mai mare de -1.10 m iar potențialul seismic al amplasamentului se caracterizează printr-o valoare de vîrf a accelerației terenului $a_g = 0,15$, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde. Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A4 se incadreaza in 1.RISC GEOTEHNIC REDUS.

Cadrul natural nu prezinta elemente majore de reper.

Terenul este inclinat de la nord la sud.

II.4. Circulatia

II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene- dupa caz.

In momentul de fata, circulatia auto si pietonala se desfasoara pe drumul cu nr.topo 4118/9/9 apartinand Statului Roman. Accesul carosabil va fi asigurat prin drumul propus in prelungirea drumului cu nr.topo 4118/9/9, in suprafata de 720.42mp.

Drumul propus cat si drumul reglementat cu nr.topo 4118/9/9 vor avea un profil transversal de **7.00 m**. Profilul drumului reglementat cu nr.topo 4118/9/9 este alcatuit din trotuare de o parte si de alta a carosabilului de cate 1 m latime si carosabilul de 5 m latime.

Parcajele aferente functiunii de locuire vor fi dispuse in interiorul parcelelor.

II.4.2. Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizarea a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

În prezent, parcela este accesibila din drumul cu nr.topo 4118/9/9, cu o latime de aprox. 3.00 metri, fara trotuare pentru circulatia pietonală. Traficul în această zonă este unul scăzut datorită densității scăzute a construcțiilor. Drumul se propune spre reglementare cu un profil de 7.00 metri.

II.5. Ocuparea terenurilor

II.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Actualmente, zona este una de tip rezidentiala cu locuinte amplasate izolat pe parcela.

II.5.2. Relationari intre functiuni

In momentul de fata pe parcelele din vecinatati avem doar functiunea de locuire realizata prin constructii. Nu exista incompatibilitati functionale in zona studiata in urma propunerii prezentului PUZ.

II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Constructiile de pe parcelele vecine ocupa aproximativ 20-30% din parcela.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Procentul de ocupare este unul redus, astfel spatiul verde ocupand un procent ridicat.

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Nu este cazul.

II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiu verde existent este amenajat si intretinut.

II.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

II.5.8. Principalele disfunctionalitati

Nu este cazul.

II.6. Echipare edilitară

II.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale- după caz)

În prezent toate rețelele edilitare sunt pe strada Cuartului și pe strada cu nr topo. 4118/9/9. Alimentarea cu gaze naturale, canalizare se va face prin extinderea rețelelor existente. În prezent nu există utilități prezente pe parcele. Toate extinderile și racordurile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

- Energie electrică: alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă pe strada cu nr topo. 4118/9/9;
- Apă: alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă pe strada cu nr topo. 4118/9/9;
- Gaze naturale: alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua existentă pe strada Cuartului.
- Telecomunicații: conectarea la rețeaua telefonie se va face din rețeaua existentă pe cu nr topo. 4118/9/9.
- Depozitarea și evacuarea deșeurilor: toate deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice pe categorii de colectare selectivă, depozitate pe platforma special amenajată, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.
- Canalizare: se va face din rețeaua existentă pe strada Cuartului.

II.6.2. Principale disfuncționalități

Nu este cazul.

II.7. Probleme de mediu

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Funcțiunea propusă este aceea de locuință unifamilială. Nu se vor desfășura activități care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Factorul de poluare relativă a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente în vecinătate însă traficul este unul scăzut.

II.7.1. Relația cadru natural- cadru construit;

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o ocupare optimizată a terenului de construcții, cu o suprafață de spații verzi ce va respecta cerința minimă de 60 % din suprafața parcelei. Terenul este unul în pantă, urmând ca propunerile de amenajări respectiv cele de construcții să se adapteze după aceasta.

II.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice;

Nu este cazul.

II.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul calilor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona;

Nu este cazul.

II.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie;

Nu este cazul.

II.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic- dupa caz.

Nu este cazul.

II.8. Opțiuni ale populației

Se prezinta optiunile populatiei, punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune si punctul de vedere al elaboratului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate in cadrul PUZ.

Conf. Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare art. 7 responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului revine autorităților administratiei publice responsabile cu aprobarea planurilor.

Conf. art. 59 din Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, informarea publicului este activitatea prin care autoritățile administrative fac publice:

- obiectivele dezvoltării economice-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității
- conținutul strategiilor de dezvoltare teritorială și a documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării
- rezultatele consultării publicului
- deciziile adoptate
- modul de implementare a deciziilor

Primaria orasului Baia Sprie, prin structura de specialitate, informează publicul prin cel puțin urmatoarele activități :

- publicarea pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și transmise observații la sediul primăriei, în termen de maxim 7 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere, și durata estimată pentru fiecare etapă de consultare
- identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ-ului
- pune la dispoziția publicului, prin consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materialele explicative scrise și desenate
- afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate
- informarea publicului cu privire la rezultatele informării și consultării, pe pagina de internet proprie, precum și anunț la sediul propriu, cu observațiile și sugestiile publicului și a răspunsului acestora, în termen de 7 zile calendaristice de la încheierea perioadei de consultarea publicului

- informează în scris proprietarii proprietăților direct implicate cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Obligatiile beneficiarului studiului vor fi de afisare în vederea informării populației prin panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Legii nr. 350/2001 (în cel puțin 3 locuri vizibile) pe amplasament, afișarea în presa locală a anunțului de inițiere a elaborării P.U.Z., participarea la dezbateri publice în cadrul ședințelor Consiliului local dacă este cazul.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Economic, prin P.U.Z.-ul propus se facilitează dezvoltarea economică a regiunii prin dezvoltarea unei zone de locuire de calitate, în municipiul Baia Mare.

Terenul studiat este proprietate privată în suprafața de 2530 mp, construcțiile ce se vor realiza vor avea funcțiunea de locuințe unifamiliale. Suprafața de 319.27 mp a drumului cu nr. Topo. 4118/9/9 se află în proprietatea Statului Roman și se propune lărgirea acestuia.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Primăria Baia Mare, Direcția Urbanism și prin anunțuri publicate în presa locală.

III.2. Prevederi ale P.U.G. al orașului Baia Mare

Prin prevederile P.U.G. ale orașului Baia Mare, imobilul (teren) este amplasat în două UTR-uri L1b- U.T.R. L1b- subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1; respectiv A1b- U.T.R. A1b- - subzona viilor, pasunilor și livezilor. Terenurile fiind în proprietatea beneficiarilor.

Conform P.U.G. – se admite un P.O.T. de max. 20 % și un C.U.T. de 0.3.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, se vor folosi materiale locale, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei. Se interzic folosirea unor materiale de culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe silueta așezării.

Amenajările și circulațiile vor urma, pe cât posibil, panta naturală a terenului. Amenajarea terenului va respecta cerințele conform regulamentului aferent U.T.R.

III.4. Modernizarea circulației

III.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun

În momentul de față, circulația auto și pietonală se desfășoară pe drumul cu nr.topo 4118/9/9 aparținând Statului Roman. Accesul carosabil va fi asigurat prin drumul propus (parcele 3) în prelungirea drumului cu nr.topo 4118/9/9, în suprafața de 720.42mp.

Drumul propus ca și drumul reglementat cu nr.topo 4118/9/9 vor avea un profil transversal de **7.00 m**. Profilul drumului reglementat cu nr.topo 4118/9/9 este alcătuit din trotuare de o parte și de alta a carosabilului de câte 1 m lățime și carosabilul de 5 m lățime.

Se prevede parcaje proprii, astfel încât să se asigure staționarea autovehiculelor doar în incinta parcelei.

Se prevad circulatii pietonale in incinta.

Regimul maxim de inaltime va fi de maxim 2 niveluri supraterane: P+M, P+1.

In incinta se vor amenaja spatii verzi, gradini.

Parcagele, platformele si aleile din interiorul parcelelor vor fi realizate cu elemente prefabricate ecologice, permeabile.

Nu este cazul sa se amenajeze circulatie pentru transportul in comun.

III.4.2. Organizarea circulației feroviare - după caz

Nu este cazul.

III.4.3. Organizarea circulației navale - după caz

Nu este cazul.

III.4.4. Organizarea circulației aeriene - după caz

Nu este cazul.

III.4.5. Organizarea circulației pietonale

Accesul la parcela se va realiza astfel:

- profil de 7.00 m : 5.00 carosabil si trotuar de 1.00 m pe fiecare parte. Se prevad trotuare si accese pietonale amenajate, precum si alei pietonale de incinta.

III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanism

Unitatea Teritoriala propusă: U.T.R. L1b*- subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim izolat de construire, situate pe versanti slab construiti - avand inaltimea maxima P+ mansarda, P+1;

Possibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

POT max= 20%, CUT max= 0,30 ;

Sunt admise locuinte unifamiliale, cu respectarea unor retrageri la aliniament de min 4.00 m, laterale de H/2, min. 3.00 m si posterioare H/2, min. 5.00 m.

Regimul de inaltime maximă a clădirilor este de P+M, P+1. Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si, respectiv, zonele construibile sunt conform:

- regimului de inaltime propus;
- profilelor transversale ale arterelor de circulatie;

BILANT TERITORIAL:

Suprafata teren reglementat = 3 250.42 mp

Suprafata teren care a generat PUZ = 2 530.00 mp

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

-CF. NR. 131766 , NR. TOPO CAD. 131766,

S_{teren} = 2.463.00 mp,

UTR partial A1b, partial L1b

categorie de folosinta: vie,faneata

-CF. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767,

S_{teren}= 67.00 mp,

UTR L1b

categorie de folosinta: vie

- **DRUM EXISTENT NR. TOPO. 4118/9/9**

S_{teren}= 720.42 mp

SITUATIA PROPUSA:

- **TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU DRUM**

S_{teren}: **133.47 mp**

- **TEREN UTR L1b:**

S_{teren}:1467.74 mp

Suprafata teren care va trece din UTR A1b in UTR L1b:

1 221.82 mp

POT max= 20%

CUT max= 0.3 mp.ADC/mp teren

Sspatiu verde= 60%

Regim de inaltime: P+M, P+1

H max cornisa= 4.00 m, H max total/atic= 10.00 m

- **TEREN UTR A1b:**

S_{teren}: **928.79 mp**

BILANT TERITORIAL	Suprafata mp	Procent %
TEREN UTR L1b:	1 467.74	100.00
Suprafata constructibila maxima	293.55	20.00
Spatii verzi	880.64	60.00
Circulatii auto si pietonale	293.55	20.00

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

III.6. Dezvoltare echiparii edilitare

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea bransării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

Toate extinderile si racordurile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

III.6.1. Alimentarea cu apă

- Clădirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică, prin extinderea rețelei din str. cu nr.topo 4118/9/9.

III.6.2. Canalizarea

- Clădirile vor fi racordate la rețeaua publică, prin extinderea rețelei din str. Cuartului.

III.6.3. Alimentarea cu energie electrică

- Clădirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică, prin extinderea rețelei din str. cu nr.topo 4118/9/9.

III.6.4. Telecomunicații

- Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente în zonă.

III.6.5. Alimentarea cu caldura

-Centrala termica

III.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

– Clădirile vor fi conectate la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate. Se va realiza extindere de rețea din str. Cuartului.

III.6.7. Gospodărire comunală

– Depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere amplasate pe platforme special amenajate (punct gospodăresc) în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.

III.7. Protecția mediului

Modernizarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul rural dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare-solutie locala, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deșeurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona.

III.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

- Funcțiunile propuse nu sunt nepoluante.

III.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

- Funcțiunile propuse nu se desfasoara in zone cu riscuri naturale.

III.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

- Funcțiunile propuse produc ape uzate menajere ce vor fi evacuate în rețeaua de canalizare.

III.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

– Depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere amplasate pe platforme special amenajate (punct gospodăresc) în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

III.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

– Pe parcelele reglementate prin PUZ se propune revitalizarea spațiilor verzi prin amenajarea acestora prin gazon și a unor grădini de zarzavaturi.

III.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

– Se vor amenaja spații verzi în procent de minim 40 % din suprafața zonei.

III.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

– Nu este cazul.

III.7.8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

– Nu este cazul.

III.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

– Nu este cazul.

III.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

– Nu este cazul.

III.8. Obiective de utilitate publică

III.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică. Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ;

Conform planșe PUZ.

III.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare);

Conform planșe PUZ.

III.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri);

-Terenul care a generat P.U.Z.-ul rămâne în proprietate privată. Drumul existent nr.topo 4118/9/9 propus spre reglementare rămâne în proprietatea Statului Român.

IV. Concluzii și măsuri în continuare

IV.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează zona studiată aflată în UTR L1b. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu conținutul cadru al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al localității, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarului acestora.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza regulamentul aferent Plan Urbanistic General aprobat al localitatii. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu regulamentul de urbanism aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de urbanism.

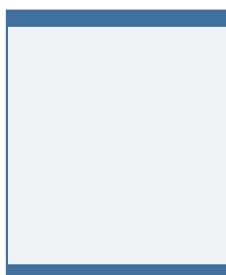
Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul loturilor studiate. Baza legala: Legislatia valabila la data prezenta Planul Urbanistic General al orasului Baia Mare, documentatii urbanistice realizate pentru zone invecinate si Certificatul de Urbanism nr. 706/28.06.2022.

Întocmit,

arh. urb.Oana Iulia-OANA

Proiectant de specialitate urbanism,

arh. urb.Corina MOLDOVAN



Digitally signed by
MOLDOVAN CORINA-
ILEANA
Date: 2023.02.02
12:06:38 +02'00'

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 706 din 28.06.2022

În Scopul: ALTE SCOPURI

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal [redacted] e-mail dianas.taffo@gmail.com, înregistrat la nr. 23882 din 18.05.2022,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal [redacted] STRADA VALEA ROȘIE nr. f.n. bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara Baia Mare numar 131766, 131767 numar cadastral 131766, 131767 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:

IMOBILE situate parțial în EXTRAVILAN și parțial în intravilanul Municipiului Baia Mare astfel:

- conform CF 131766 - teren - drept de proprietate [redacted] în comun, cotă actuală 1/1.

Este întăbulat drept de servitute de trecere și scoate apa asupra terenului nr.top 4123/21 din CF 441, în favoarea imobilului de sub A.1. și drept de servitute de trecere și scoate apa asupra imobilului nr.top.41221 din CF 441, în favoarea imobilului de sub A.1.

Se notează antecontractul de vânzare cumpărare între [redacted] în calitate de promitenți vânzatori și [redacted] în calitate de promitent cumpărător.

Se notează interdicția de grevare și înstrăinare a imobilului până la data de 01.03.2024 în favoarea lui [redacted]

Este întăbulat drept de ipotecă legală în favoarea [redacted] a actuală 1/1.

- conform CF 131767- teren - drept de proprietate [redacted] - bun comun, cotă actuală 1/1.

Este întăbulat drept de servitute de trecere și scoate apa asupra terenului nr.top 4123/21 din CF 441, în favoarea imobilului de sub A.1. și drept de servitute de trecere și scoate apa asupra imobilului nr.top.41221 din CF 441, în favoarea imobilului de sub A.1.

Se notează antecontractul de vânzare cumpărare între [redacted] în calitate de promitenți vânzatori și [redacted] în calitate de promitent cumpărător.

Este notată interdicția de grevare și înstrăinare a imobilului până la data de 01.03.2024 în favoarea lui [redacted]

Este întăbulat drept de ipotecă legală în favoarea lui [redacted] cota actuală 1/1, în baza antecontractului promisiune de vânzare cumpărare autentificat sub nr.398/25.02/2022.

- Pentru introducerea terenului și modificarea UTR-ului 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.

- 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 parțial EXTRAVILAN (mică parte) și parțial INTRAVILAN - UTR L1b (mică parte) și în mare parte în A1b.

CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform CF: fâneată, vie.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z. - schimbare de UTR în vederea construirii locuință individuală P+M

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.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - L1b - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P, P + mansarda, cu urmatoarele conditionari:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;

- regimul de construire va fi numai izolat;

- se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;

- lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m.

- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;

- inaltimea maxima recomandata este P + mansarda;

- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;

- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

UTILIZARI INTERZISE - L 1b - se interzic urmatoarele utilizari:

- 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 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare 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;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15.0 x 15.0 metri (225 mp.) si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 20% (ceea ce , adauga la suprafata construita a locuintei inca circa 80 mp. pentru anexe, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

• parcela are suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 15.0 m.;

• adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;

• parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m.

• UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - Pentru UTR-ul A1b- Conform PUZ

- Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii

UTILIZARI INTERZISE - Conform PUZ

- In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.

- Se interzice amplasarea locuintelor.

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr. 104/2019, modificata și completata 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 funciară: 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 adapostească 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:

- Pentru schimbarea funcțiunii zonei și modificarea indicatorilor urbanistici ai parcelei situată în zona A1b/Extravilan/L1b și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) se va elabora PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local.

- Pentru fiecare dintre aceste zone este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau în cazul transformării sau extinderii unei clădiri din unitățile teritoriale de referință, a unui PUD.

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 funcțiilor admise prin P.U.G. pentru zona extravilan și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă.

- Se va întocmi plan de situație pe suport topografic, actualizat conform situației reale din teren, cotate corespunzător, cu evidentierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a construcțiilor existente, a drumurilor de acces prevăzute prin P.U.Z.

- La amplasarea viitoarelor construcții se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se zonele de siguranță și protecție și distanțele minime impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități din vecinătate.

Pentru UTR-ul L1b - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;

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

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri;

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6.0 metri.

CIRCULATII SI ACCESE - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;

- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;

- se vor crea drumuri "de camp" prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR inaltime maxima admisibila la cornise - 7.0 metri (P+1).

- inaltime maxima admisibila la cornise - 4.0 metri (P, P + M).

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (2.20 m.).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR- cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE- spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- în zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților;

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

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT maxim = 20% COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim pentru înălțimi P = 0.2mp.ADC/mp.teren CUT maxim pentru înălțimi P+M = 0.3 mp.ADC/mp.teren

Pentru UTR-ul A1b – Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din zona A și o suprafață minimă de 3000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a / 6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a

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 , 59/2022: STĂȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare" modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019, 59/2022 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:

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 parcurii/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.Se aprobă 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 80mp;
- 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/apartament.

l.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.

m. la 50 locuri parcare-garare se va asigura o stație de încărcare electrică

n. La toate funcțiunile prevăzute alin1 se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

o. La toate funcțiunile prevăzute, se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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 parcurii/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 stângenească circulația auto.

Art. 14.¹ Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.

Art. 15. alin. 1. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe de 5000Euro/loc parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate vor constitui un fond în vederea realizării 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. 18 Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcțiile pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementate situațiile prevăzute în prezentul regulament

- pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCȚII 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.

LOCUIȚE COLECTIVE MICI. În înțelesul prezentului regulament, locuințele colective mici au fost definite ca și locuințe cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire cu unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun Realizarea 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.

Numărul apartamentelor pentru locuințe colective mici se vor reglementa după suprafața de teren pentru care se solicită emiterea autorizației de

construire, astfel:

a) parcela minima pentru locuințe colective mici este 700 mp

b) între 700-1000mp - maxim 2 (două) apartamente/parcelă;

c) peste 1000mp - maxim 4 (patru) apartamente/parcela. Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde/loc de joacă pe o suprafață de minim 15% din suprafața pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul aprobat (planșa circulația terenurilor și profil transversal drum). Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, conform profilului de drumuri stabilit prin P.U.Z.; Construcțiile propuse se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces.

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 fluenta circulației.

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

4.11.1. - Pentru CONSTRUCȚII DE 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.

• **POSSIBILITĂȚI 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.

4.12. - Pentru TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ACORDUL VECINILOR. Potrivit prevederilor Codului Civil și art. 27, alin 1, lit a), alin. 2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, este necesar acordul vecinilor exprimat în formă autentică în următoarele situații:

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

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

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

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

- Situațiile prevăzute la lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

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

- În situația în care prin lucrările propuse vor fi afectate construcțiile învecinate se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate.

CODUL CIVIL. În conformitate cu prevederile art. 612 din Codul Civil, amplasarea construcțiilor față de limita de proprietate se poate face cu condiția respectării unei distanțe minime de 60 cm, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. Conform art. 615 din Codul Civil, este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 m între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

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

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin 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 SCHIMBARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA P+M

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:

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

- | | |
|---|---|
| ☒ alimentare cu apă - VITAL | ☒ gaze naturale - DELGAZ GRID |
| ☒ canalizare - VITAL | ☒ telefonizare - TELEKOM/ RDS/RCS/ DIGI/ ORANGE/ VODAFONE |
| ☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobare P.U.Z.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Extrase CF actualizat, inclusiv pentru drumul de servitute; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Maramureș, actualizat conform situației reale din teren, cu evidențierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a drumurilor de acces;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

Aviz O.C.P.I. MM;

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

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

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

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

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

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

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

Catalin
Chereche
S

Digitally signed
by Catalin
Chereches
Date: 2022.06.28
14:31:39 +03'00'

Lia
Augustina
Muresan

Digitally signed by Lia
Augustina Muresan
Date: 2022.06.28
14:32:19 +03'00'

Izabella
Mihaela
Morth

Digitally signed
by Izabella
Mihaela Morth
Date: 2022.06.28
14:33:17 +03'00'

Achitat taxa de 32,30 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 066ETRZ221370113 din 17.05.2022 valoare 32,30

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

Cristina-
Claudia
Fat

Digitally signed
by Cristina-
Claudia Fat
Date: 2022.06.28
14:34:10 +03'00'

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 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 Chereches

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,

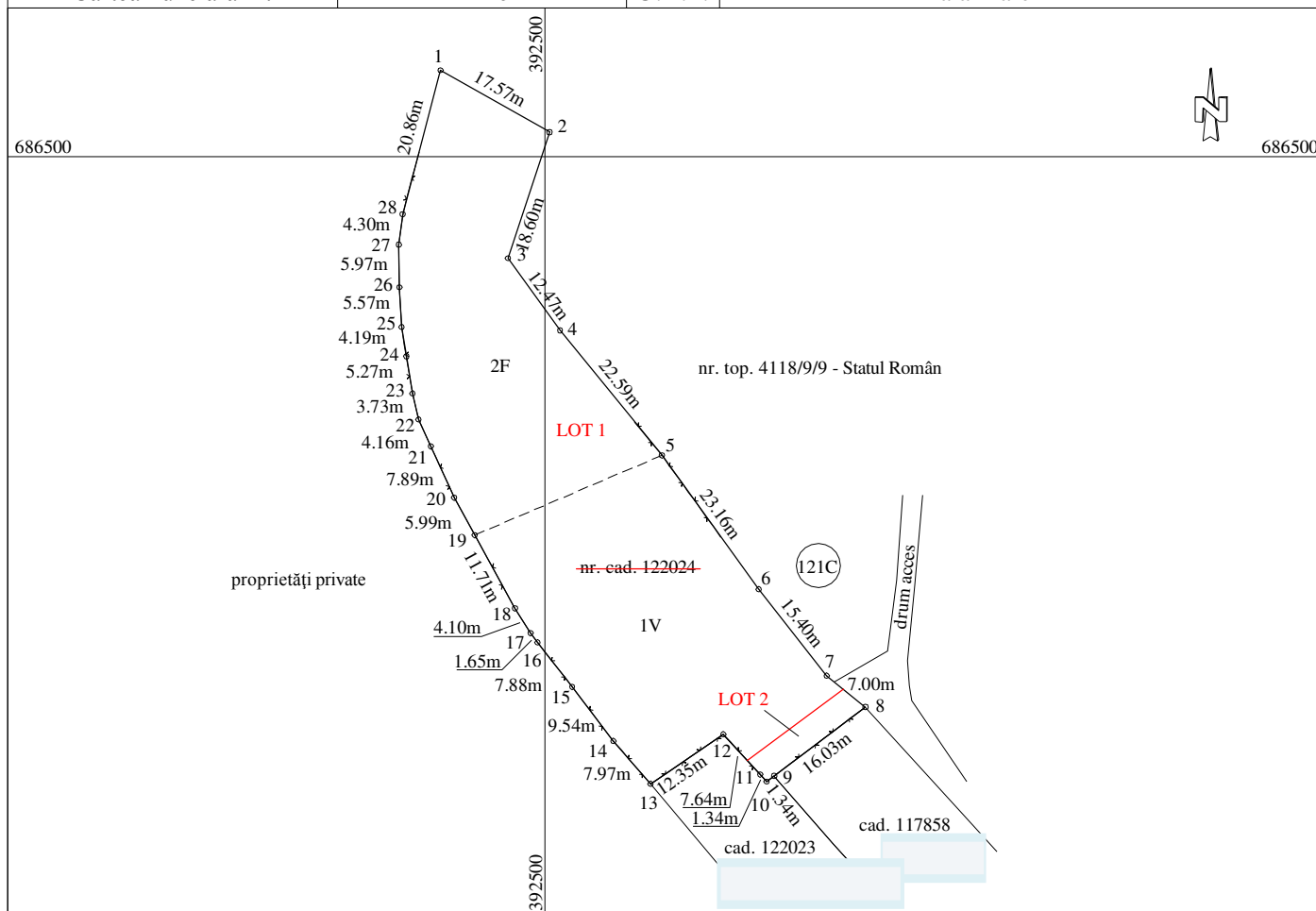
.....

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
122024	2530 mp	intravilan, mun. Baia Mare

Cartea Funciară nr.	122024	U.A.T.	Baia Mare
---------------------	--------	--------	-----------



Tabel de mișcare parțiară pentru dezlipire imobil

Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)				
Nr. cadastral	Suprafața [mp]	Categ. de folosință	PROPRIETARI	Parcela	Nr. cadastral	Categ. de folosință	Suprafața [mp]	PROPRIETARI
122024	2530	Vie, fâneață		LOT 1	131766	Vie, fâneață	2463	
				LOT 2	131767	Vie	67	
TOTAL	2530						2530	

Executant: BALINT TOPOLAND SRL CUI 38888933
seria RO-B-J, Nr. 1557/2019 Clasa III
BALINT ALEXANDRU
seria RO-MM-F, Nr. 0182/2015 Categoria B
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren
Semnătura și ștampila

**BALINT
ALEXANDRU**

Digitally signed by BALINT
ALEXANDRU
Date: 2022.03.18 09:58:13
+02'00'

Data: 14.03.2022

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă

17478/18.03.2022

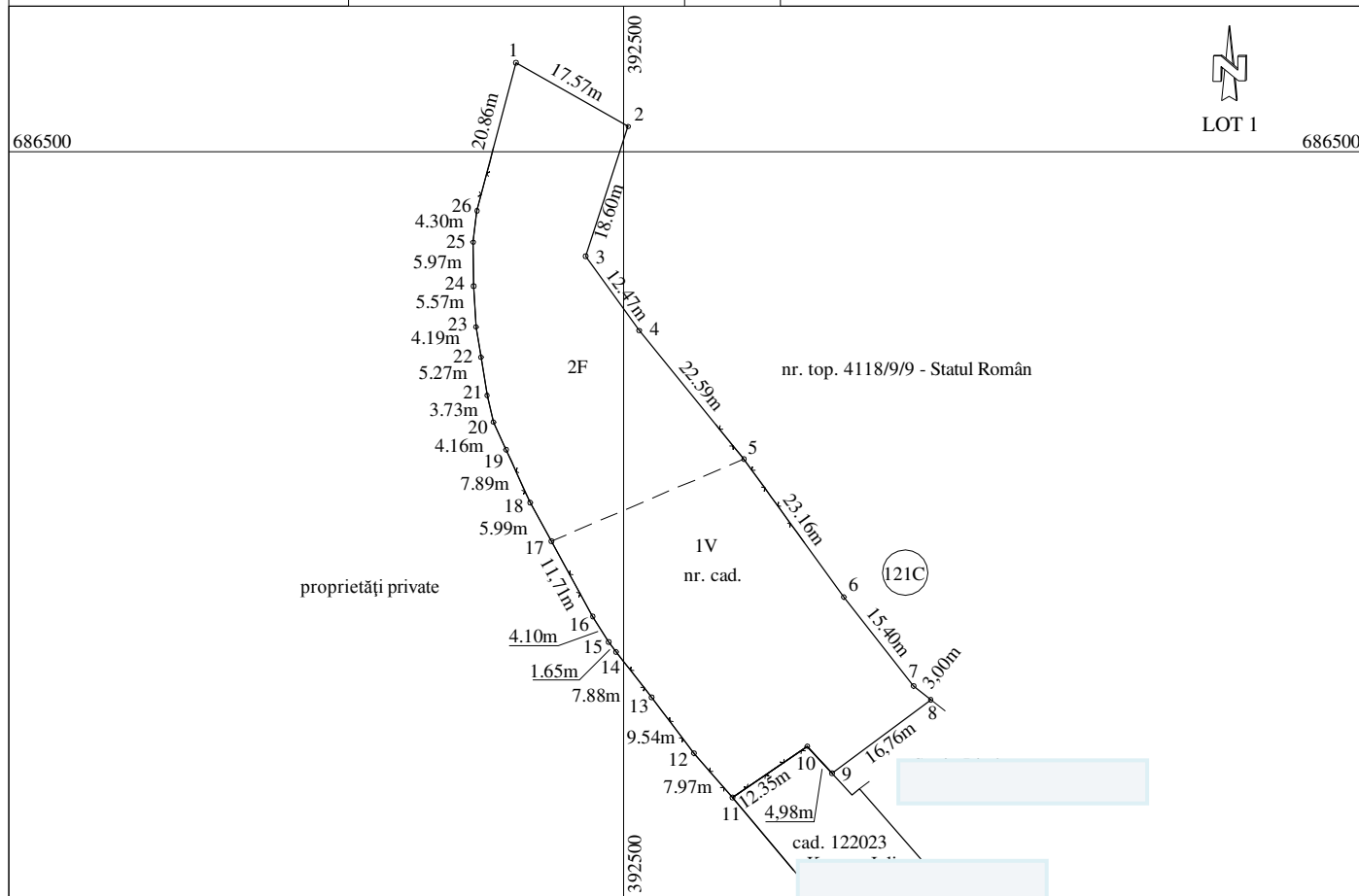
**Dumitru
Porumb**

Semnat digital de
Dumitru Porumb
Data: 2022.03.24
11:46:46 +02'00'

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
131766	2463 mp	intravilan, mun. Baia Mare	
Cartea Funciară nr.		U.A.T.	Baia Mare



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață [mp]	Mențiuni
1	V	1240	Teren parțial împrejmuit.
2	F	1223	
TOTAL		2463	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 2463 mp

Suprafața din act = 2463 mp

Executant: BALINT TOPOLAND SRL CUI 38888933
 seria RO-B-J, Nr. 1557/2019 Clasa III
 ing. BALINT ALEXANDRU
 seria RO-MM-F, Nr. 0182/2015 Categoria B
 Confirm executarea măsurătorilor la teren,
 corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
 corespondența acesteia cu realitatea din teren
 Semnătura și ștampila

**BALINT
ALEXANDRU**

Digitally signed by BALINT
ALEXANDRU
Date: 2022.03.18 09:58:22
+02'00'

Data: 14.03.2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătură și parafă

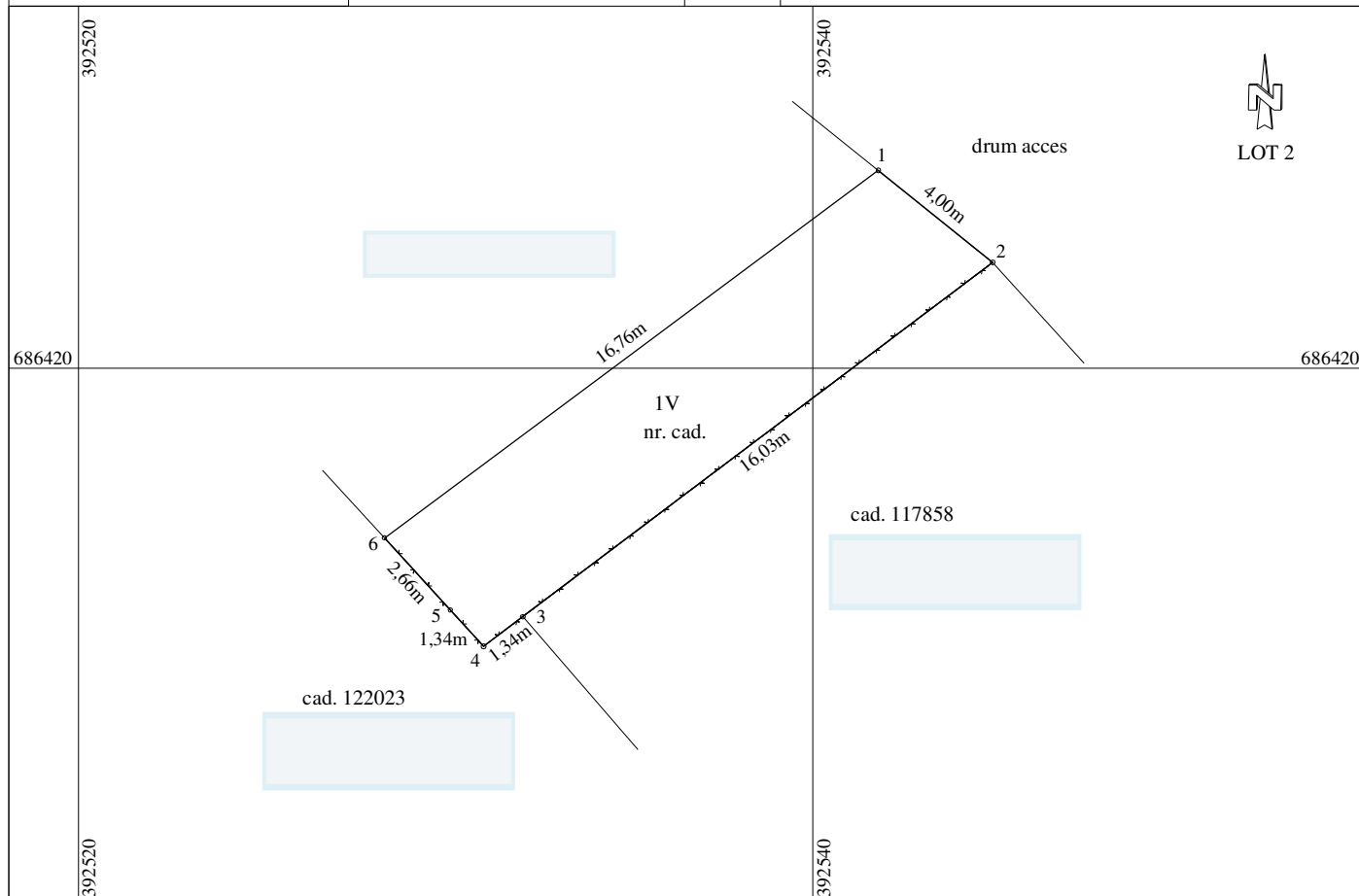
17478/18.03.2022

**Dumitru
Porumb**

Semnat digital de
Dumitru Porumb
Data: 2022.03.24
11:47:08 +02'00'

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
131767	67 mp	intravilan, mun. Baia Mare	
Cartea Funciară nr.		U.A.T.	Baia Mare



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață [mp]	Mențiuni
1	V	67	Teren parțial împrejmuit .
TOTAL		67	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 67 mp

Suprafața din act = 67 mp

Executant: BALINT TOPOLAND SRL CUI 38888933
seria RO-B-J, Nr. 1557/2019 Clasa III
ing. BALINT ALEXANDRU
seria RO-MM-F, Nr. 0182/2015 Categoria B
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren
Semnătura și ștampila

**BALINT
ALEXANDRU**

Digitally signed by
BALINT ALEXANDRU
Date: 2022.03.18 09:58:30
+02'00'

Data: 14.03.2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătură și parafă

17478/18.03.2022

**Dumitru
Porumb**

Semnat digital de
Dumitru Porumb
Data: 2022.03.24
11:47:26 +02'00'

PLAN DE SITUAȚIE
Scara 1:500

intravilan și extravilan, mun. Baia Mare,
jud. Maramureș

Beneficiari:
Suciu Gavriș, Suciu Linda

Situația juridică:
Imobile înscrise în C.F. 131766, 131767 Baia Mare,
nr. cad. 131766, 131767

Suprafața imobile: 2530 mp
Suprafața studiată: 2850 mp

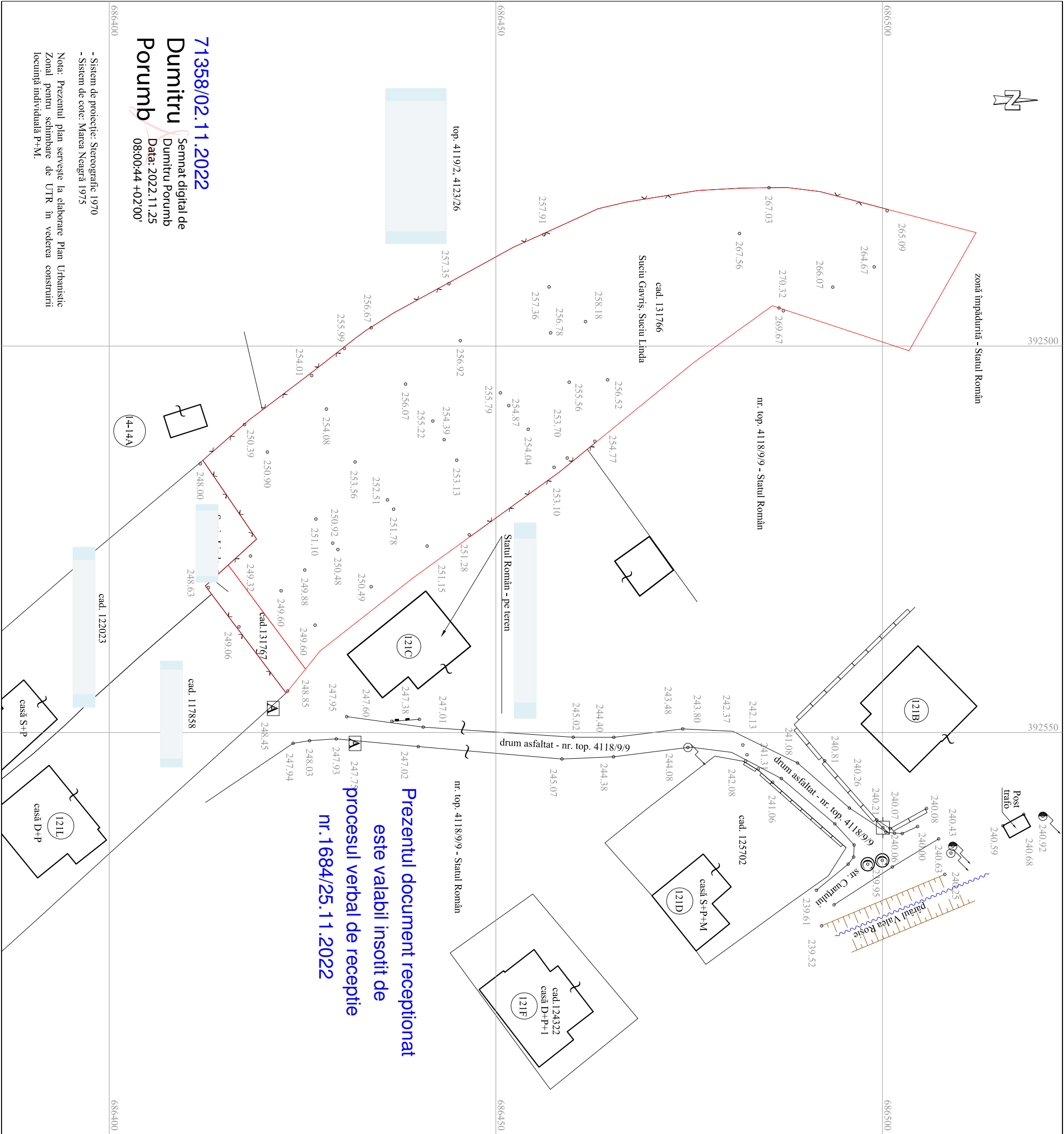
Legendă:

- stâlp electric de beton
- stâlp de lemn
- canal
- contor gaz
- cămin apă
- linia corpuri cadastrale
- linia imobile studiate
- gard de plasă
- gard beton
- gard de metal pe fundație de beton
- pășun

Data execuției:
17.02.2022

Executant: BALINT TOPOLAND SRL CUI 38888933
seria RO-B-I, Nr. 1557/2019 Clasa III
BALINT ALEXANDRU
seria RO-MM-F, Nr. 0182/2015 Categoria B

BALINT
ALEXANDRU
Digitally signed by
BALINT ALEXANDRU
Date: 2022.11.01
15:39:04 +02'00'



71358/02.11.2022
Semnat digital de
Dumitru Porumb
Data: 2022.11.25
08:00:44 +02'00'

- Sistem de proiecție: Stereografic 1970
- Sistem de cote: Marca Neagră 1975
Nota: Prezentul plan servește la elaborare Plan Urbanistic
Zonal pentru schimbare de UTR în vederea construirii
locuință individuală P+M.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor urbanistice si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Baia Mare (aferent P.U.G. Baia Mare)

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUA

Zona L1b- Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construireavand inaltimea maxima P+ M, P+1;

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA
Beneficiar	 Baia Mare,
Amplasament	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures
Proiectant general	OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Proiectant de specialitate urbanism	LINIE PUNCT SRL Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahta, Cluj, Tel: 0757796706
Numar proiect	23/ 2022
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	ianuarie 2023

CUPRINS

I.	DISPOZITII GENERALE	3
I.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
I.2.	Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism	3
I.3.	Domeniul de aplicare.....	4
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
II.1.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.	4
II.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și aparareă interesului public.....	4
II.3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	4
II.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	5
II.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitata	5
II.6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	5
II.7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.	5
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALĂ	5
III.1.	Unitati si subunitati funcționale	6
III.2.	Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati funcționale	6
	SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	6
	SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	7
	SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	9

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea UTR-ului studiat, respectiv:

UTR L1b- Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1; pentru „ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA”.

Terenul studiat se situează într-o mai mare parte în intravilanul mun. Baia Mare si partial in extravilan, fiind amplasat in zona de nord a orasului.

Suprafata totala de teren reglementata este de 3 250.42 mp. Suprafata totala de teren pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este indentificata prin **C.F. 131766, nr. cad. 131766** in suprafata de **2 463.00 mp**, prin **C.F. 131767, nr. cad. 131767** in suprafata de **67.00 mp si drum existent** cu nr.topo 4118/9/9 in suprafata de aprox. **720.42 mp**. din suprafata totala de 5 228 mp conform C.F.nr. 115974. Conform **C.F. 131766**, categoria de folosinta a terenului este: **vie si faneata si apartine lui [redacted]**. Conform **C.F. 131767**, categoria de folosinta a terenului este: **vie si apartine lui [redacted]**. Conform **C.F. 115974** terenul cu nr.topo 4118/9/9 apartine Statului Roman, iar constructia cu nr.topo 4118/9/9- C1 apartine lui [redacted]

Suprafata totala de teren in proprietate privata, apartinand lui Suci Linda si Suci Gavris este de 2 530 mp.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale, cu regin de inaltime P+M, P+1, terenul aflandu-se in 2 UTR-uri A1b si L1b.

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 706/28.06.2022 si a avizului de Oportunitate nr.15/28.07.2022 emise de Primaria Baia Mare.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcției, cu modificările ulterioare
- Legea 350/2001 cu modificările si completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- P.U.G. Oras Baia Mare
- R.L.U. Baia Mare
- Regulamentul General de Urbanism

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenul cuprins în limita studiată de PUZ.

Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al orașului Baia Mare, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile din studiul geotehnic întocmit pe amplasament.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioară cotei drumurilor.

Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta alinierele stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Se vor respecta condițiile de protecție PSI și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsă în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitată

Obiectivele ce se vor realiza vor fi racordate obligatoriu la rețelele de utilități publice din zonă.

Salubritatea se va asigura prin colectarea deșeurilor menajere.

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

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsă în prezentul Regulament.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsă în prezentul Regulament.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

III.1. Unități și subunități funcționale

Caracterul existent: Conf. PUG teritoriul studiat este încadrat în **U.T.R. L1b Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1; și UTR A1b - subzona viilor, pasunilor și livezilor.**

Caracterul propus: Caracterul funcțional propus prin această documentație respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune extinderea UTR L1b în vederea construirii unei locuințe individuale, terenul aflându-se în 2 UTR-uri A1b și L1b, ajutând la modernizarea și dezvoltarea zonei, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

Amplasamentul este situat într-o zonă de dezvoltare rezidențială motiv pentru care este oportună și binevenită realizarea de locuințe, care vor avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zonă.

III.2.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati functionale

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. L1b- Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

- **L1 - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu conditii bune de construibilitate, avand inaltimea maxima P+1**
- **L 1b - Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;**

SECTIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P+1.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

L 1b - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P + mansarda, P+1, cu urmatoarele conditionari:

- 1.- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
4. - lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0 m**.
5. - raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
6. - inaltimea maxima recomandata este P + mansarda, P+1;
- 7.- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

L1 + L 1b - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

- SE ADMITE UTILIZAREA TERENULUI PENTRU PRODUCTIE, AGRICOLA

- se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0 metri** .

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 + L 1b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 - parcela se considera construibilă dacă are o suprafață de minim **500 mp**. și un front la stradă de minim **12.0 m**;

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim **3.0 m**..

L 1b - parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața minimă de **1000 mp**. și un front la stradă de minim **12.0 m**.;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3.0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1 + L 1b - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri**.

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

L1 + L 1b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0 metri**;

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

L1 + L 1b - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri;

L 1b - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **6.0** metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1 + L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime;
- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;
- se vor crea drumuri “de camp” prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1 + L 1b - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, functie de destinatia si capacitatea constructiilor in conditiile art.33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati” respectiv Anexa nr 1 la HCL 391/2017.

L1b – a. 1 loc de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 40mp;
b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 80mp;
c. 2 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă mai mare de 80mp;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1 - inaltime maxima admisibila la cornise - **7.0** metri (P+1).

L 1b - inaltime maxima admisibila la cornise - **4.0** metri (P, P + M).

L1b – inaltimea maxima totala/ la atic – 10.0 m (P+1)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1 + L 1b - cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1 + L 1b - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;

L 1b - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 + L 1b - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

L 1b - in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;

L1b- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate in procent de minim 60%.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L1 + L 1b - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20 m.** si minim **1.80 metri** din care un soclu opac de **0.30 m.** si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 - POT maxim = **45 %**

L 1b - POT maxim = **20%**

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - CUT maxim pentru inaltime **P = 0.4 mp.ADC/mp.teren**

- CUT maxim pentru inaltime **P+1= 0.8 mp.ADC/mp.teren**

L 1b - CUT maxim pentru inaltime **P = 0.2mp.ADC/mp.teren**

- CUT maxim pentru inaltime **P+M, P+1 = 0.3 mp.ADC/mp.teren**

Întocmit,

arh. urb.Oana Iulia-OANA

Proiectant de specialitate urbanism,

arh. urb.Corina MOLDOVAN



Digitally signed by
MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Reason: arhitect urbanist
Dz0 E
Date: 2023.02.03 11:02:22
+02'00'



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

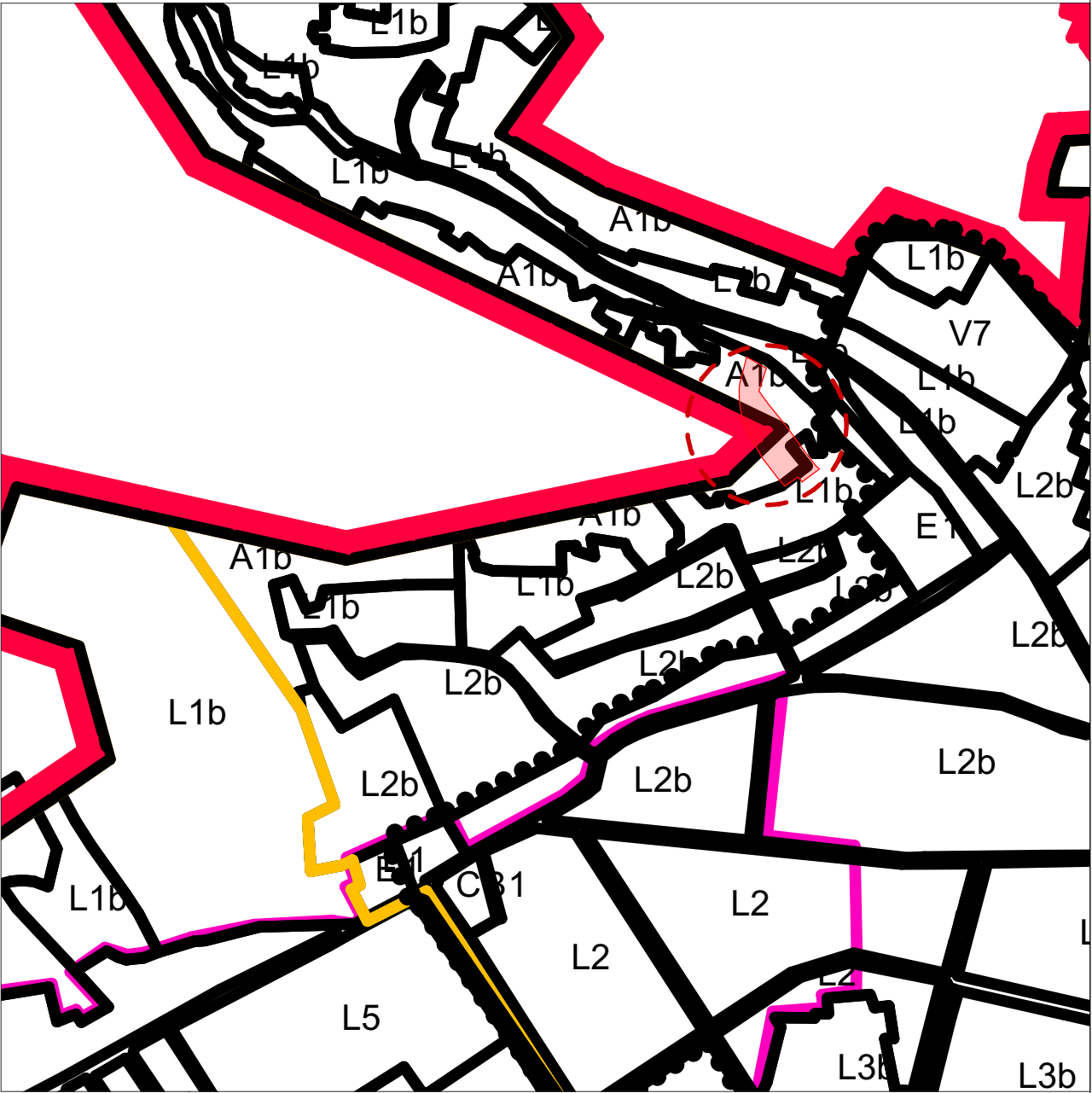
..... ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

-CF. NR. 131766 , NR. TOPO CAD. 131766,
S_{teren} = 2.463.00 mp,
UTR partial A1b, partial L1b
categorie de folosinta: vie,faneata

-CF. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767,
S_{teren}= 67.00 mp,
UTR L1b
categorie de folosinta: vie

- DRUM EXISTENT NR. TOPO. 4118/9/9
S_{teren}= 720.42 mp



PLAN DE INCADRARE IN PUG BAIA MARE



PROIECTANT GENERAL:  OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Oltenei, nr. 3, ap.6, 430214,Maramures, arh.urb. OANA Iulia-Oana tel: 0755 866 797/ e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com		PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM  S.C. LINIE PUNCT S.R.L. J12/6324/2017 - 38454594 Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj tel. 004.0757.796.706 arh.corina.moldovan@gmail.com		BENEFICIAR: 	
SPECIFICAȚIE		NUME		SEMNĂTURĂ	
ȘEF PROIECT		arh. urb. Oana Iulia-OANA			
PROIECTAT		arh.urb. Corina MOLDOVAN			
DESENAT		arh. Bogdan Lapca			
SCARA 1:3000, 1:5000, 1:555.67		DATA 1/27/2023		DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA	
Acest document este proprietatea firmei OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reproduș, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celui pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila proiectanților în original sau a semnăturii electronice.				TITUL PLANSA : INCADRAREA IN TERITORIU	
				FAZA: Oportunitate	
				PROIECT NR. 23/2022	
				PLANSA NR. U.01	

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE PENTRU SUPRAFATA TEREN
PROPUSA PENTRU SCHIMBAREA FUNCTIUNII A1b in L1b

zonă împădurită - Statul Român

nr. top. 4118/9/9 - Statul Român

UTR A1b

cad. 131766

EXTRAVILAN

INTRAVILAN

UTR A1b

top. 4119/2, 4123/26

top. 4119/2, 4123/26

C.F. nr. 131766, nr. cad. 131766,
S_{teren}: 2463 mp

02.11.2022

Semnat digital de
Dumitru Porumb
Data: 2022.11.25
08:00:44 +02:00

proiecție: Stereografic 1970
cote: Marea Neagră 1975

entul plan servește la elaborare Plan Urbanist
tru schimbare de UTR în vederea construirii
dividuală P+M.

C.F. nr. 131767, nr. cad. 131767,
S_{teren}: 67 mp

UTR L1b

LIMITA UTR

cad. 117858

cad. 122023

casă S+P

casă D+P

Prezentul document
este valabil înso
procesul verbal de re
nr.1684/25.11.20

ent receptionat
nsotit de
le receptie
.2022

68645

68640

PROIECTANT GENERAL:

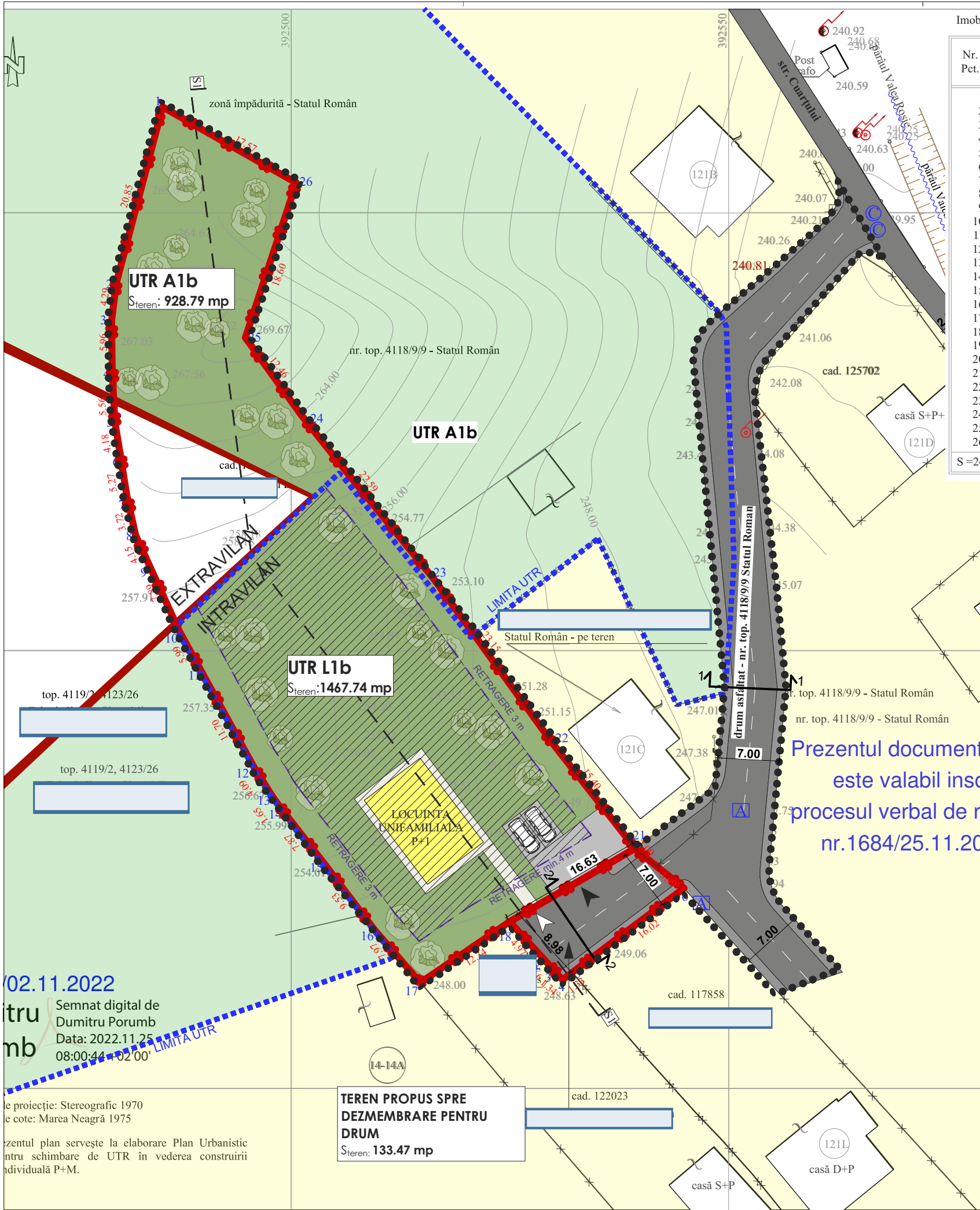
OANA
BIROU ARHITECTURAL ȘI DE PROIECTARE

OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.
Baia-Mare, Str. Otteniei, nr. 3, ap.6, 430214.Maramures,
arh.urb. OANA Iulia-Oana
tel: 0755 866 7977 e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com

SPECIFICAȚIE	NUME
ȘEF PROIECT	arh. urb. Oana Iulia-OANA
PROIECTAT	arh.urb. Corina MOLDOVAN
DESENAT	arh. Bogdan Lapca

Acest document este proprietatea firmei OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. și este înregistrat la Registrul Comerțului al Județului Maramureș. Orice reproducere sau utilizare neautorizată este strict interzisă. Proiectanții sunt răspunzători de conținutul și corectitudinea proiectului. Proiectanții sunt răspunzători de conținutul și corectitudinea proiectului. Proiectanții sunt răspunzători de conținutul și corectitudinea proiectului.

PROIECTANT GENERAL:		PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM		BENEFICIAR:	
 OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Otleniei, nr. 3, ap.6, 430214,Maramures, arb.urb. OANA Iulia-Oana tel: 0755 866 797/ e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com		 S.C. LINIE PUNCT S.R.L. J12/6324/2017 - 38454594 Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj tel. 004.075.796.706 arb.corina.moldovan@gmail.com			
SPECIFICAȚIE		NUME	SEMNĂTURĂ	DENUMIRE PROIECT :	PROIECT NR.
ȘEF PROIECT	arb. urb. Oana Iulia-OANA		SCARA 1:500	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA	23/2022
PROIECTAT	arb.urb. Corina MOLDOVAN		DATA 1/27/2023		
DESESTAT	arb. Bogdan Lapca				
Acest document este proprietatea firmei OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL și nu poate fi folosit, vândut sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila proiectanților în original sau a semnăturii electronice.					
TITUL PLANSA :				PLANSA NR.	
SITUATIA EXISTENTA				U.02	



Imobil studiat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686512.116	392485.319	17.57
2	686503.439	392500.600	18.60
3	686485.771	392494.784	12.47
4	686475.659	392502.079	22.59
5	686458.151	392516.355	23.16
6	686439.385	392529.924	15.40
7	686427.271	392539.440	3.00
8	686425.389	392541.779	16.76
9	686415.385	392528.330	4.98
10	686419.061	392524.973	12.35
11	686412.104	392514.774	7.97
12	686418.119	392509.540	9.54
13	686425.719	392503.777	7.88
14	686431.920	392498.921	1.65
15	686433.251	392497.945	4.10
16	686436.716	392495.760	11.71
17	686446.976	392490.124	5.99
18	686452.226	392487.241	7.89
19	686459.412	392483.975	4.16
20	686463.190	392482.244	3.73
21	686466.816	392481.382	5.27
22	686472.019	392480.544	4.19
23	686476.151	392479.866	5.57
24	686481.711	392479.568	5.97
25	686487.678	392479.493	4.30
26	686491.945	392480.016	20.86

S=2463.09mp P=257.64m

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limita parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

ZONIFICARE

U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL

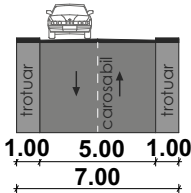
U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

U.T.R. A 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

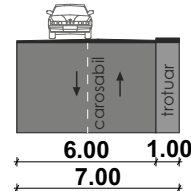
U.T.R. A1b- subzona villor, pasunilor si livezilor

CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati
- Locuinta propusa
- Spatii verzi
- Circulatie auto privata propusa
- Circulatie pietonala privata propuse
- Parcari auto propuse



PROFIL PROPOS DRUM EXIS' Drum nr. top. 4118/9/9



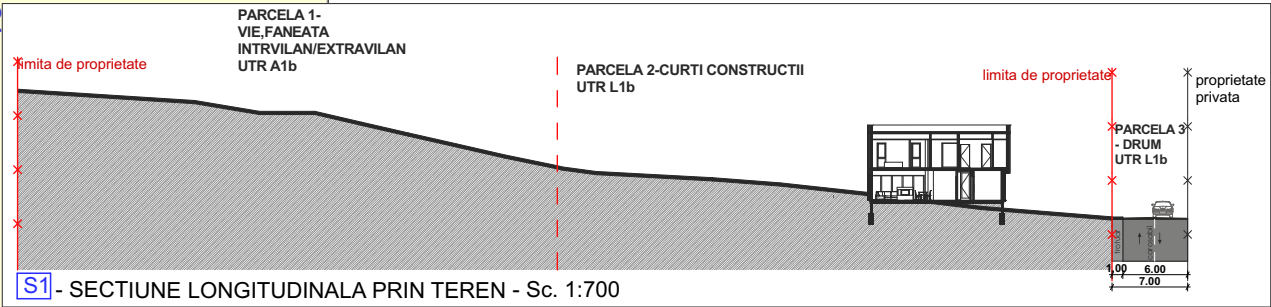
PROFIL PROPOS DRUM 2-2 - PARCELA 3



Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA Reason: arhitect urbanist Dz0 E Date: 2023.02.02 12:09:07 +02'00'



Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.1684/25.11.2022



02.11.2022

Semnat digital de Dumitru Porumb Data: 2022.11.25 08:00:44 -02'00'

Proiectie: Stereografic 1970
Scara: Marea Neagra 1975

Prezentul plan servește la elaborare Plan Urbanistic pentru schimbare de UTR în vederea construirii individuale P+M.

TEREN PROPOS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU DRUM
S_{teren}: 133.47 mp

PROIECTANT GENERAL: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. Baia-Mare, Str. Oleniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, arh.urb. OANA Iulia-Oana tel: 0755 866 797 / e-mail: oana.iuliaoana@yahoo.com		PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM S.C. LINIE PUNCT S.R.L. J126324/2017 - 38454594 Str. Alexandru Vlahuta - Cluj-Napoca - Cluj tel. 004.0757.796.706 arh. corina.moldovan@gmail.com		BENEFICIAR: [Redacted]	
SPECIFICAȚIE		NUME		SEMĂTURĂ	
ȘEF PROIECT		arh. urb. Oana Iulia-OANA		[Redacted]	
PROIECTAT		arh.urb. Corina MOLDOVAN		[Redacted]	
DESENAT		arh. Bogdan Lapca		[Redacted]	
SCARA 1:500, 1:652.35, 1:700 DATA 1/27/2023		DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA		PROIECT NR. 23/2022	
TITUL PLANSA : PLAN MOBILARE		FAZA: Oportunitate		PLANSA NR. U.06	