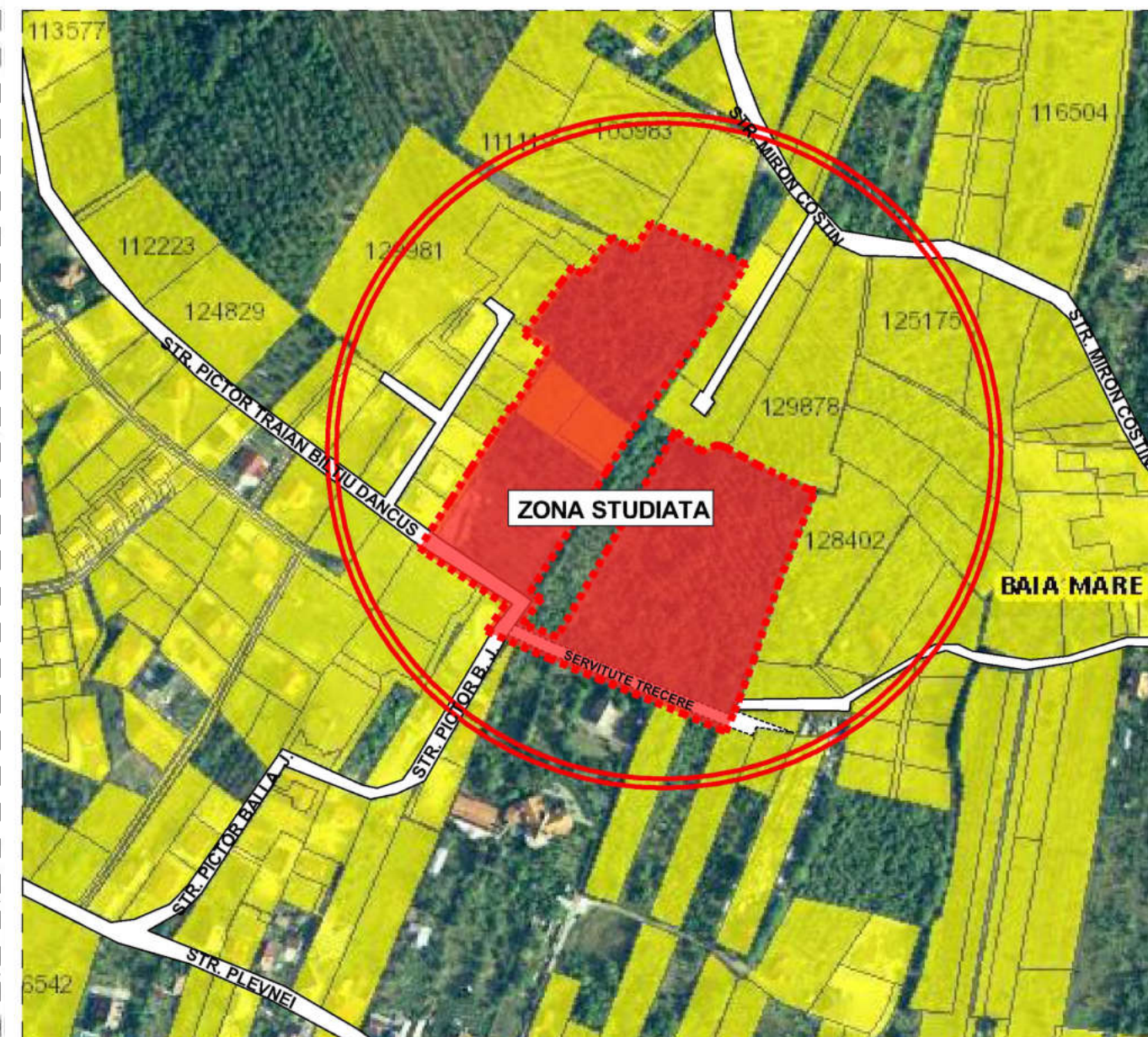
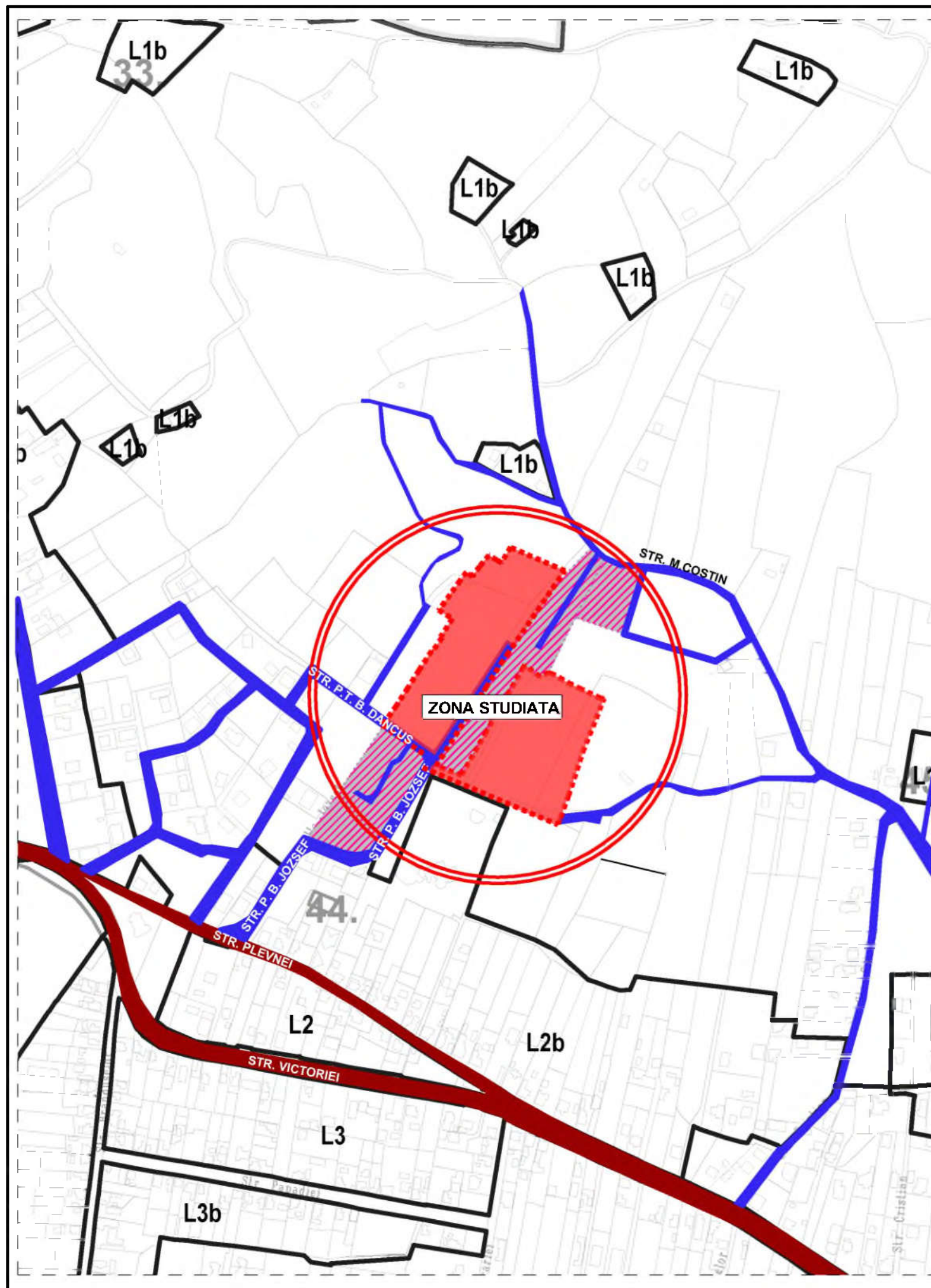




LEGENDA:

- ZONA STUDIATA
- PUZ-URI DIN VECINATATE
- CIRCULATII - ARTERA MAJORA
- CIRCULATII - STRAZI SECUNDARE

Conform incadrării în PUG, zona studiată este tangenta limitei de intravilan al municipiului Baia-Mare.

Parcele studiate sunt în proprietatea privată a beneficiarului SC RONEID IMOBILIARE SRL.

Accesul auto și pietonal este asigurat direct din străzile Pictor Bala Jozsef și Pictor Traian Biltiu Dancus.

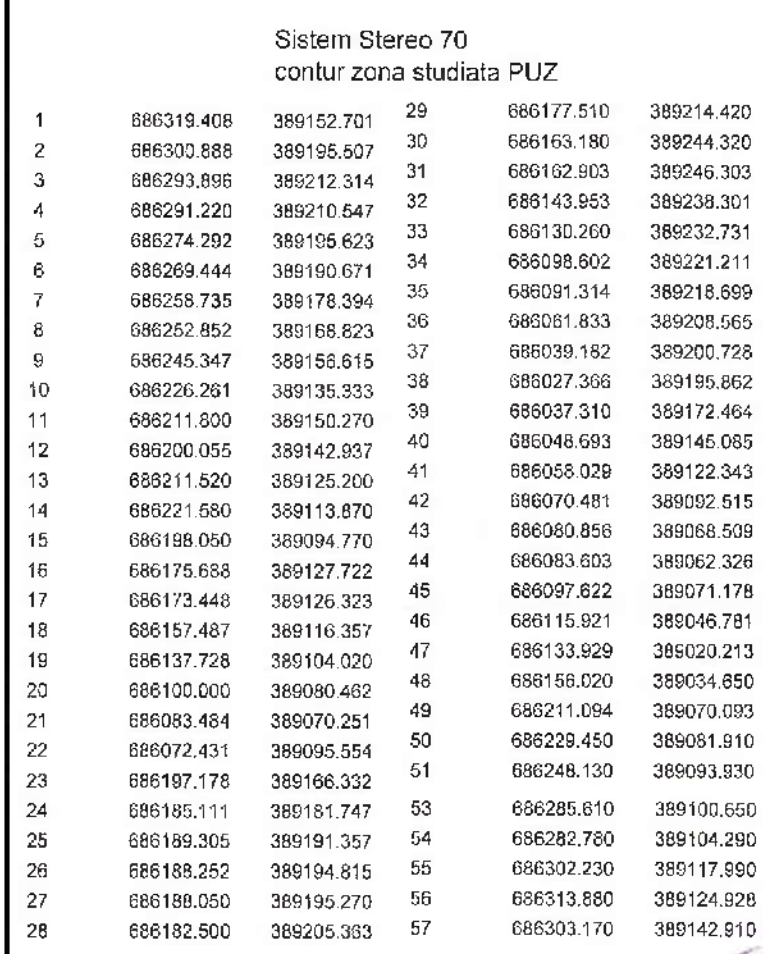
Zona studiată este liberă de construcții.

ACEASTA DOCUMENTAȚIE NU POATE FI PRELUCRATĂ, VÂNDUTĂ, PUBLICATĂ, DISTRIBUITĂ FĂRĂ A AVEA ÎN PREALABIL ACORDUL ÎN SCRIS AL TITULARULUI CU DREPT DE INVENTAR ȘI DE PROPRIETATE INTELECTUALĂ.

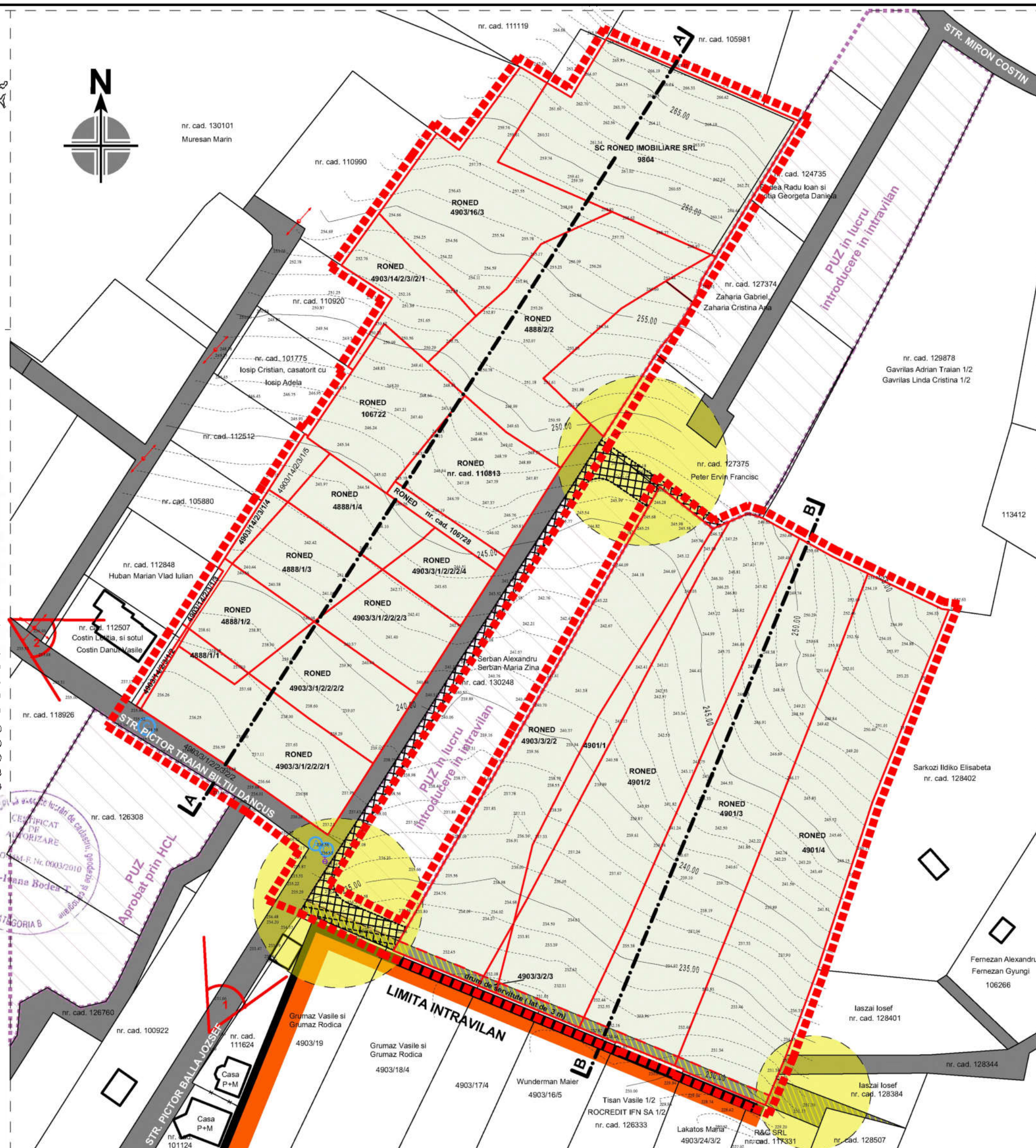
VERIFICATOR	NUME :	SEMNTURA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	CERINTA:
PROIECTANT:			BENEFICIAR:	PROIECT NR.:
 SAA SELART PROIECT CUI: 36682430			S.C. RONEID IMOBILIARE S.R.L.	70/2021
			ADRESA OBIECTIV:	FAZA :
			ZONA VALEA BORCUTULUI MUN. BAIA MARE, JUD. MARAMURES	P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	ARH. ANCA A. SELARIU		1:5000	ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE
PROIECTAT	ARH. ANCA A. SELARIU		DATA:	
DESINAT	ARH. BOGDAN A. REVNIC		02.2022	TITLU PLANSA:
				INCADRARE IN ZONA
				PLANSA NR.:
				01

INCADRARE IN TERITORIU

A map of Romania divided into 16 administrative regions, labeled c1 through c16. Region c1, located in the northwest, is highlighted with a red circle. The regions are: c1 (Northwest), c2 (West), c3 (Central West), c4 (Central), c5 (East), c6 (North), c7 (North Central), c8 (Central South), c9 (South Central), c10 (South East), c11 (Central East), c12 (Central North), c13 (Central East), c14 (Central South), c15 (West South), and c16 (South West).



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș



STR. PICTOR TRAIAN BILTIU DANCUS

SITUATIE EXISTENTA : FOTO 2

Diagrama terenului studiat, un teren privat de 232.70 m lungime și 31.70 m lățime, cu o înălțime de +235.70 la capătul din stânga și +267.40 la capătul din dreapta. Panta este de 5.69° și 9.77°. Terenul este în posesia SC RONED IMOBILIARE SRL.

Conform incadrării în PUG, zona studiată este tangenta limitei de intravilan al municipiului Baia-Mare.
Accesul auto și pietonal este asigurat direct din străzile Pictor Băla Jozsef și Pictor Traian Biliu Dancus.
Zona studiată este liberă de construcții.
Prezentă documentație reprezintă o reactualizare de Plan Urbanistic Zonal, anterior aprobat prin Avizul de
Oportunitate nr. 34 din 2015 și Avizul Favorabil din data de 14.01.2016 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului
și Urbanism a municipiului Baia Mare întrunită în data de 16.12.2015.
De asemenea, documentația a fost anterior avizată favorabil de către toate instituțiile abilitate conform cerințelor din
Certificatul de Urbanism nr. 1005 din data de 27.08.2015, aflat în termen de valabilitate până la data de 25.05.2022.

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITATI	AMENINTARI
- Zona cu acces direct la doua strazi (str. Pictor Traian Biliu Dancus si str.Pictor Balla Jozsef) - Topografia terenului asigura perspective favorabile asupra municipiului Baia Mare. - Suprafete generoase de teren. - Interesul imobiliar crescut pentru constructii noi de locuinte. - Zona studiata poate sa asigure dotari de interes public necesare pentru comunitate (instituti si servicii, spatii verzi cu acces public si locuri de joaca pentru copii).	- Circulatii auto si pietonale neadecuate: lipseste asfaltul, marjele si semnele de circulatii; trotuare si intersectii neamenajate, etc. - Infrastructura de utilitati edilitare incompleta, lipsa iluminat public stradal. - Zone cu servitute de trecere neamenajate rezultand conflicte de circulatie rutiera. - Dezinteresul vecinilor din zona pentru formarea unei asociatii in vederea urbanizarii si modernizarii infrastructurii.	- Modernizarea caiilor de circulatii auto si pietonale, asigurarea unui trafic fluid prin realizarea legaturilor intre strazile principale si secundare. - Contribuirea la dezvoltarea durabila a localitatii prin asigurarea de noi locuinte si dotari conform cerintelor actuale. - Realizarea unei partenerieri public-privat pentru urbanizarea zonei si dezvoltarea infrastructurii - Asigurarea unui mediu natural aerisit, sustenabil pentru locuire.	- Instabilitate legislativa si monetara, crize economice - Dezinteresul vecinilor pentru dezvoltarea zonei in privinta infrastructurii edilitare si rutiere - Dezaordul administratiei locale privind actiunea de includere in intravilan si urbanizare a zonei studiate. - Resurse financiare private insuficiente pentru executia lucrarilor de construire si materializarea obiectivului.

SPECIFICARE	EXISTENT	
	Suprafata: mp	%
Suprafata totala a zonei studiate	31.780,95 mp	100,00 %
Suprafata circulatii (publice si private)	1.270,00 mp	4,00 %
Suprafata terenuri libere, private	30.510,95 mp	96,00 %
TOTAL	31.780,95 mp	100,00 %

	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	PARCELE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE PROPRIETATE PRIVATARONED IMOBILIARE SRL
	LIMITA PARCELE EXISTENTE
	SERVITUTI DE TRECERE NEAMENAJATE
	ZONA DE CONFLICT / ACCES NEREGLEMENTAT
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	CIRCULATII EXISTENTE
	CAMIN CANALIZARE
	CAMIN APA
	HIDRANT
	STALPI ELECTRICI

Avand in vedere Hotararile Consiliului Local Baia Mare privind aprobarile pentru introducerea in intravilan a mai multor terenuri din vecinatate - zona Valea Borcutului, precum si Avizele favorabile obtinute anterior pentru zona studiata prin PUZ si inclusiv analiza SWOT aratata mai sus, rezulta faptul ca documentatia este oportuna si conforma cu prevederile actuale ale strategiei de dezvoltare urbanista a comunei municipiului Baia Mare.

ACORDUL DE DOCUMENTATIE NU POATE FI PRIMITA, VANDETA, PLINICATA, DESTINUTA PANA LA ALTEI ANI ACORDUL IN SCRIEREA TITULARILOR SI ALEI ALII						PROIECTAT DE ACTUALIZARE	
VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	RFFRAT /		CERINTA:		
PROIECTANT:				BENEFICIAR:	PROIECT NR.		
 SAA SELART PROIECT				S.C. RONEA IMOBILIARE S.R.L.	70/2021		
				ADRESA OBIECTIV:	FAZA :		
				ZONA VALEA BORCUTULUI MUN. BAIA MARE, JUD. MARAMURES	P.U.Z.		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU			
SEF PROIECT	ARRH. ANCA A. ŞELARIU		1:1000	INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DI CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE			
PROIECTAT SI DESENAT	ARRH. ANCA A. ŞELARIU		DATA:	TITLU PLANSA:			PLANSA NR.:
	ARRH. BOGDAN A. REVNIC		02.2022	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI-			02

[illegible]

INCADRARE IN TERITORIU

The map shows the administrative divisions of Romania. The regions are labeled as follows: c1 (Northwest, highlighted with a red circle and a red 'C'), c2 (West), c3 (North-Central), c4 (Central), c5 (East), c6 (North), c7 (South-Central), c8 (South), c9 (South-East), c10 (Southeast), c11 (Central-East), c12 (Central), c13 (Central), c14 (Central), c15 (West), and c16 (Southwest).

Utilizari admise: locuinte unifamiliale (individuale) si locuinte familiale cu maxim 2 unitati locative.
Regim de construire de tip izolat, cuplat, inclusiv de tip "covor".

Utilizari admise: institutii si servicii de interes public, invatamant, asistenta sociala, activitati comerciale, profesionale si economice.

SPECIFICARE	Suprafata: mp	%	Suprafata: mp	%
Suprafata totala a zonei studiate	31.780,95 mp	100,00 %	31.780,95 mp	100,00 %
Suprafata circulatii (publice si private)	1.270,00 mp	4,00 %	7.957,50 mp	25,04 %
Suprafata terenuri libere / spatii verzi	30.510,95 mp	96,00 %	217,60 mp	0,68 %
Suprafata parcele construibile pt. locuinte	0,00 mp	0,00 %	22.627,75 mp	71,20 %
Suprafata parcele construibile pt. dotari / servicii	0,00 mp	0,00 %	978,10 mp	3,08 %
TOTAL	31.780,95 mp	100,00 %	31.780,95 mp	100,00 %

Circulatii + spatii verzi publice + parcele pt. dotari/servicii = 9.153,20 mp = 28,80 %

	LIMITA ZONEI STUDIATE		SUPRAFATA CONSTRUIBILA / RETRAGERI
	ZONE STUDIATE PRIN PUZ		SUPRAFETE PROPUSE SPRE CEDARE PENTRU DRUMURI (in sarcina proprietarilor afectati)
	LIMITA PARCELE EXISTENTE		SUPRAFETE PROPUSE PENTRU LARGIRE / PRELUNGIRE STRAZI
	CONSTRUCTII EXISTENTE		ZONA DE LOCUINTE
	LIMITA PARCELE PROPUSE		SUBZONA DE DOTARI SERVICII
	CIRCULATII EXISTENTE		SPATII VERZI AMENAJATE
	CIRCULATII PROPUSE		ACCES AUTO / PIETONAL

ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIBUTA FARA A AVEA IN PREALABIL ACORDUL IN SCRIS AL TITULARULUI CU DREPT DE AUTOR SI DE PROPRIETATE INTELECTUALA.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR.:	CERINTA:

 **SAA SELART PROIECT**
Telef

S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.	70/2021
ADRESA OBIECTIV: ZONA VALEA BORCUTULUI	FAZA: P117

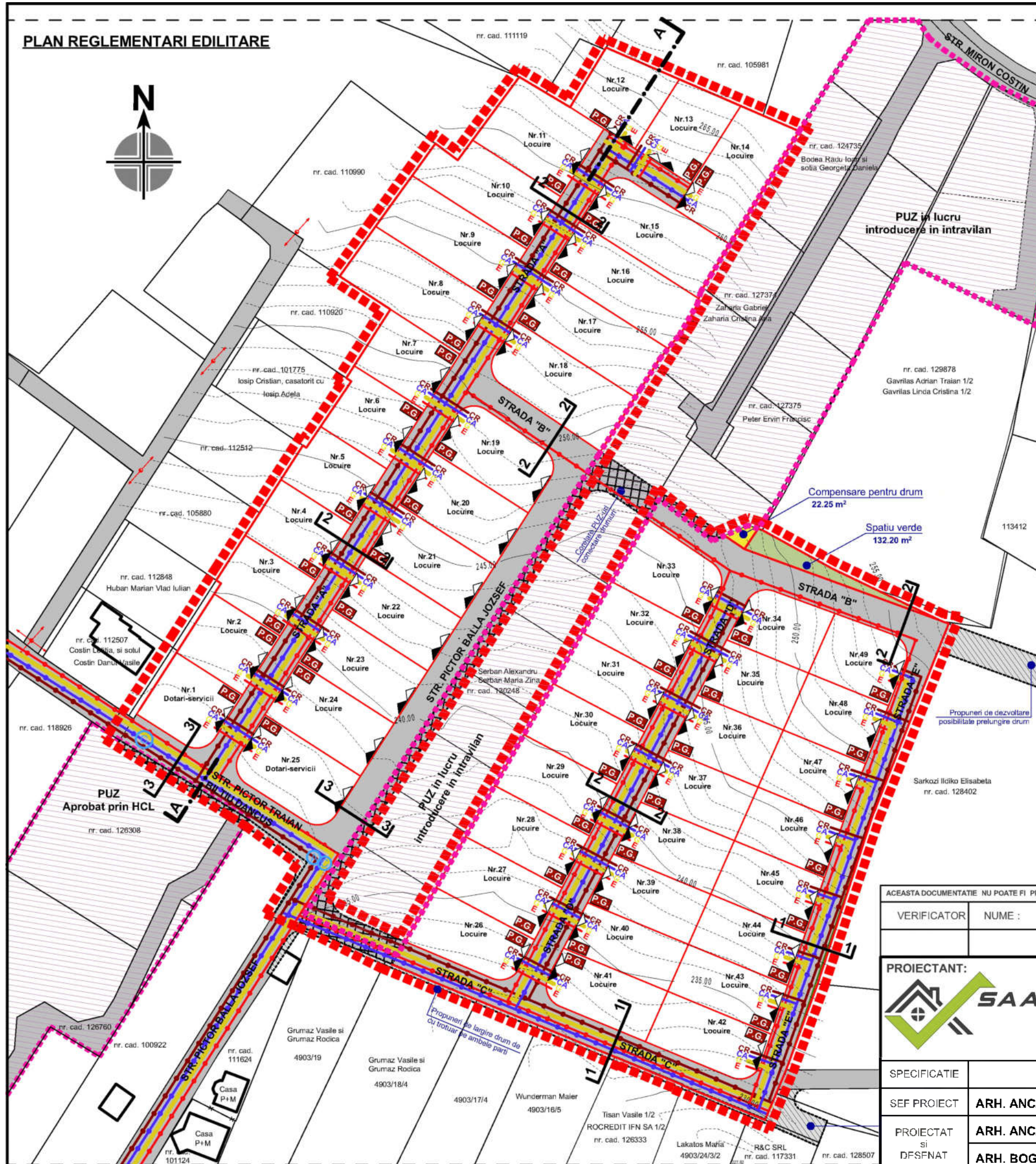
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU	
SEF PROIECT	ARH. ANCA A. ŞELARIU		1000	INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE	
PROIECTAT si DESENAT	ARH. ANCA A. ŞELARIU		JATA:	TITLU PLANSA:	
	ARH. BOGDAN A. REVNIC		.2022	PLANSA NR.:	
				04	

Sistem Stereo 70
contur zona studiată PUZ

1	886319.408	389152.701	29	686177.510	389214.420
2	886300.888	389155.507	30	686163.180	389244.320
3	886293.996	389212.314	31	686162.903	389246.303
4	686291.220	389210.547	32	686143.953	389238.301
5	686274.292	389195.623	33	686130.260	389232.731
6	686269.444	389160.671	34	686098.602	389221.211
7	686268.735	389178.394	35	686091.314	389218.699
8	686252.852	389168.623	36	686061.833	389208.565
9	686245.347	389156.615	37	686039.182	389200.728
10	686226.261	389135.333	38	686027.366	389195.862
11	686211.800	389150.270	39	686037.310	389172.464
12	686200.055	389142.937	40	686048.693	389145.085
13	686211.520	389125.200	41	686058.029	389122.343
14	686221.680	389113.870	42	686070.481	389092.616
15	686198.050	389094.770	43	686060.856	389068.509
16	686175.688	389127.722	44	686063.605	389062.326
17	686173.448	389126.323	45	686097.622	389071.178
18	686167.487	389116.357	46	686115.921	389048.781
19	686137.728	389104.020	47	686133.929	389020.213
20	686100.000	389080.462	48	686158.020	389034.650
21	686083.484	389070.251	49	686211.094	389070.993
22	686072.431	389065.554	50	686229.450	389081.010
23	686197.178	389166.332	51	686248.130	389093.930
24	686185.111	389181.747	53	686285.610	389100.650
25	686189.305	389191.357	54	686292.780	389104.890
26	686188.252	389194.815	55	686302.230	389117.990
27	686188.050	389195.270	56	686313.830	389124.920
28	686182.500	389205.363	57	686303.170	389142.910

nr. 492 / data 20.11.2012

PLAN REGLEMENTARI EDILITARE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș



54482 / 20.10.2015
(nr. de înregistrare / data)
Receptionat
RADU PAȘCA
(semnătura)

Prezentul document rec
este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție
nr. 792 / data 09.11.2015



LEGENDA:

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	PUZ-URI DIN VECINATATE
	LIMITA PARCELE EXISTENTE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
	CIRCULATII
	SPATII VERZI PUBLICE
P.G.	PUNCT GOSPODARESC
	PROPUNERE PRELUNGIRE DRUM
	PROPUNERE LARGIRE DRUM
—○—	RETEA CANALIZARE
—○—	RETEA APA
—○—	HIDRANT
—○—	RETEA GAZ
—○—	RETEA ELEC

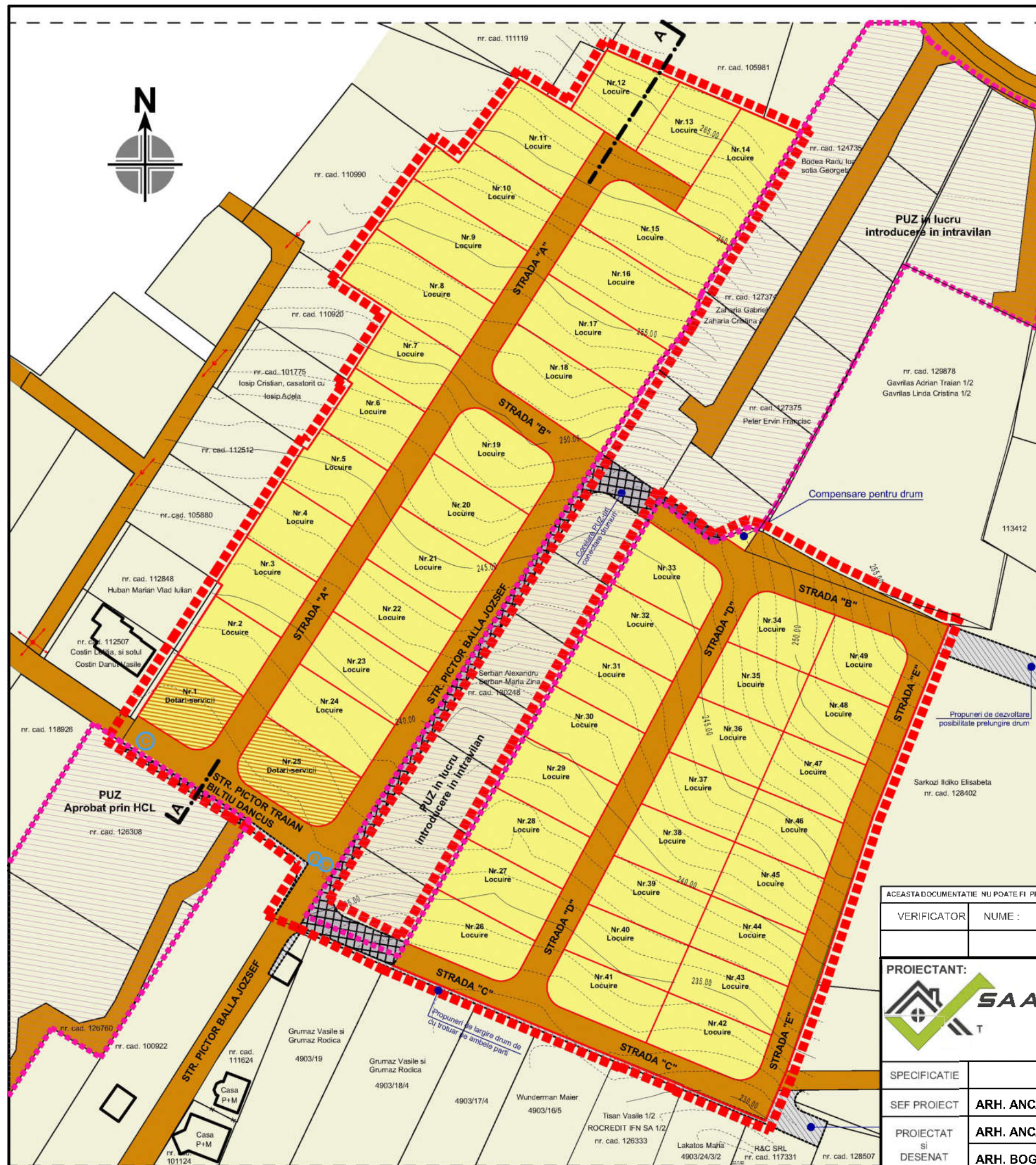
Sistem Stereo 70
contur zona studiata PUZ

1	688319.406	389152.701
2	686300.888	389195.507
3	686293.896	389212.314
4	686291.220	389210.547
5	686274.292	389195.623
6	686269.444	389190.671
7	686258.735	389178.394
8	686252.852	389168.823
9	686245.347	389158.615
10	686226.261	389135.333
11	686211.800	389150.270
12	686200.055	389142.937
13	686211.520	389125.200
14	686221.680	389113.870
15	686188.050	389094.770
16	686175.688	389127.722
17	686173.448	389126.323
18	686167.487	389116.357
19	686137.728	389104.020
20	686100.000	389080.462
21	686083.484	389070.251
22	686072.431	389095.554
23	686197.178	389186.332
24	686185.111	389181.747
25	686189.305	389191.357
26	686188.252	389194.815
27	686188.050	389195.270
28	686182.500	389205.363
29	686177.510	389214.420
30	686163.180	389244.320
31	686162.903	389246.303
32	686143.953	389238.301
33	686130.260	389232.731
34	686098.602	389221.211
35	686091.314	389218.690
36	686081.833	389208.565
37	686039.182	389200.728
38	686027.366	389195.862
39	686037.310	389172.464
40	686048.693	389145.085
41	686058.029	389122.343
42	686070.481	389092.515
43	686080.856	389068.509
44	686083.603	389062.326
45	686097.622	389071.178
46	686115.921	389046.761
47	686133.929	389020.213
48	686158.020	389034.650
49	686211.094	389070.093
50	686229.450	389081.910
51	686248.130	389093.930
53	686285.610	389100.650
54	686282.780	389104.290
55	686302.230	389117.990
56	686313.880	389124.928
57	686303.170	389142.910

ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIBUITA FARA

SI CU DREPT DE AUTOR SI DE PROPRIETATE INTELECTUALA.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNAȚA	SEMNAȚA	CERINTA:
PROIECTANT:		BENEFICIAR:		PROIECT NR:
		S.C. RONE IMOBILIARE S.R.L.		70/2021
		ADRESA OBIECTIV:		FAZA :
		ZONA VALEA BORCUTULUI MUN. BAI A MARE, JUD. MARAMUREȘ		P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	ARH. ANCA A. ȘELARIU			ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE
PROIECTAT SI DPSFNAT	ARH. ANCA A. ȘELARIU		DATA:	TITLU PLANSA:
	ARH. BOGDAN A. REVNIC		02.2022	REGLEMENTARI EDILITARE
				PLANSA NR.: 05



LEGENDA:

■■■■■	LIMITA ZONEI STUDIATE
■■■■■	PUZ-URI DIN VECINATATE
■■■■■	LIMITA PARCELE EXISTENTE
■■■■■	CONSTRUCTII EXISTENTE
■■■■■	LIMITA PARCELE PROPUSE
■■■■■	TERENURI EXISTENTE IN PROPRIETATE PRIVATA
■■■■■	TERENURI REGLEMENTATE IN PROPRIETATE PRIVATA
■■■■■	TERENURI REGLEMENTATE PENTRU FOLOSINTA PUBLICA
■■■■■	TERENURI REGLEMENTATE REGIM PRIVAT CU ACCES PUBLIC
■■■■■	TERENURI PROPUSE PENTRU FOLOSINTA PUBLICA - PRELUNGIRE/ARGIRE DRUMURI
■■■■■	TEREN CEDAT DRUM

Sistem Stereo 70
contur zona studiata PUZ

1	686319.408	389152.701
2	686303.888	389185.507
3	686293.896	389212.314
4	686281.220	389210.547
5	686274.292	389185.623
6	686269.444	389180.671
7	686258.735	389178.394
8	686252.852	389168.823
9	686245.347	389158.615
10	686226.261	389135.333
11	686211.800	389150.270
12	686200.055	389142.937
13	686211.620	389125.200
14	686221.580	389113.670
15	686198.050	389094.770
16	686175.688	389127.722
17	686173.448	389126.323
18	686157.487	389116.357
19	686137.728	389104.020
20	686100.000	389080.482
21	686083.484	389070.251
22	686072.431	389095.554
23	686187.178	389166.332
24	686185.111	389181.747
25	686189.305	389191.357
26	686188.252	389194.815
27	686188.050	389195.270
28	686182.500	389205.363
29	686177.510	389214.420
30	686163.180	389244.320
31	686162.903	389246.303
32	686143.953	389238.301
33	686130.260	389232.731
34	686098.602	389221.211
35	686091.314	389218.699
36	686081.833	389208.665
37	686039.182	389200.728
38	686027.366	389195.862
39	686037.310	389172.464
40	686048.693	389145.085
41	686058.029	389122.343
42	686070.481	389092.515
43	686080.856	389068.509
44	686083.603	389062.326
45	686097.622	389071.178
46	686115.921	389046.781
47	686133.929	389020.213
48	686156.020	389034.650
49	686211.094	389070.093
50	686229.450	389081.910
51	686248.130	389093.930
52	686285.610	389100.650
53	686282.780	389104.290
54	686302.230	389117.990
55	686313.880	389124.928
56	686303.170	389142.910

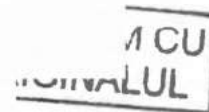
ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIB		
VERIFICATOR	NUME :	SI

PROIECTANT: **SAA SELART PROIECT**

BENEFICIAR:	PROIECT NR:
S.C. RONE IMOBILIARE S.R.L.	70/2021
ADRESA OBIECTIV:	FAZA :
ZONA VALEA BORCUTULUI MUN. BAIA MARE, JUD. MARAMURES	P.U.Z.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT	ARH. ANCA A. SELARIU			ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE
PROIECTAT SI DESENAT	ARH. ANCA A. SELARIU ARH. BOGDAN A. REVNIC		DATA: 02.2022	TITLU PLANSA: CIRCULATIA TERENURILOR SI PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
				PLANSA NR.: 06

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 22821 din 27.08.2015



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1005 din 27.08.2015

În Scopul: ALTE SCOPURI;

Ca urmare a cererii adresate de S.C RONED IMOBILIARE S.R.L, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal STRADA VICTOR BABEȘ nr. 26C bl. sc. et. ap. 6 telefon/fax e-mail,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal nr. bl. sc. et. ap.

Cartier Valea Borcutului, prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș Cartea funciara Baia Mare numar 119042,

48

49

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în extravilan - aflat în proprietatea privată a S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.

În C.F. nr. 119042 este notat drept de servitute, de trecere cu piciorul și autovehicolul, drum de acces pe o fâșie de 3m, până la ieșirea la drumul de incintă la capetele laturilor de sub A+1, în favoarea nr. top. 4901/1, 4901/2, 4903/3/2/3, 4901/3, 4901/4, 4903/3/2/1, 4903/3/2/2; dreptul de servitute de sub C1 se menține în favoarea nr. cad. 11373;

În C.F. nr. 119054 este notat drept de servitute, de trecere cu piciorul și autovehicolul, drum de acces pe o fâșie de 3m, până la ieșirea la drumul de incintă la capetele laturilor de sub A+1, în favoarea nr. top: 4901/1, 4901/2, 4903/3/2/3, 4901/3, 4901/4, 4903/3/2/1, 4903/3/2/2; drept de servitute de sub C1 se menține în favoarea nr. Cad. 11373;

În C.F. nr. 119040, sub C1 este notat drept de servitute, de trecere cu piciorul și autovehicolul, drum de acces pe o fâșie de 3m, până la ieșirea la drumul de incintă la capetele loturilor de sub nr. top. 4901/1, 4901/2, 4901/3, 4901/4, 4903/3/2/1, 4903/3/2/2, 4903/3/2/3; drept de servitute de sub C1 se menține în favoarea nr. cad. 11373;

În C.F. nr. 119056 este notat drept de servitute, de trecere cu piciorul și autovehicolul, drum de acces pe o fâșie de 3m, până la ieșirea la drumul de incintă la capetele laturilor de sub A+1, în favoarea nr. top. 4901/1, 4901/2, 4903/3/2/3, 4901/3, 4901/4, 4903/3/2/1, 4903/3/2/2; drept de servitute de sub C1 se menține în favoarea nr. cad. 11373;

În C.F. nr. 115930 sub C1 este notat drept de servitute, de trecere cu piciorul și autovehicolul, drum de acces pe o fâșie de 3m, până la ieșirea la drumul de incintă la capetele loturilor de sub A1; servitutea de sub C1 se menține în favoarea nr. cad. 11373;

În C.F. nr. 106728 se notează întăbulare, drept de proprietate cota actuală 1/2 în favoarea lui Haidu Dorina Mihaela, drept de proprietate cota actuală 1/2 în favoarea lui S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.;

În C.F. nr. 103023, sub B2 se notează respingerea cererii înaintată de Sălăjan Liviu, pentru nerespectarea prevederilor art. 48 alin.1 lit. a din legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Teren situat în extravilan.

Categoria de folosință conform CF: fâneață, altele, livadă

3. REGIMUL TEHNIC:

Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la introducerea terenurilor din extravilan în intravilan, asupra funcțiunii zonei - atribuirea unei unități teritoriale de referință UTR, regimului de construire, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT) și retragerii clădirilor față de aliniament se reglementează prin Planuri Urbanistice Zonale, elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.176/N/2000, în baza unui aviz prealabil de oportunitate, aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare.

Conform P.U.G. și a Regulamentului anexă, terenurile situate în extravilan nu sunt construibile. În conformitate cu prevederile art.3, lit.h din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 60 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, îmbunătățiri funciare, anexe

CONF
ORIG

Intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de clădiri. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu terasă neasigurată sau incertă se vor efectua studii geotehnice care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile de stabilizare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 - Anexa nr. 4 - ACCESE CAROSABILE capitolul 4.11 și Anexa nr. 5 - PARCAJE capitolul 5.11 pentru construcții de locuințe

Stationarea autovehicolelor va fi asigurată numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice, iar necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

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

ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE ȘI DOTĂRI - SERVICII AFERENTE, AMENAJĂRI INCINTE, ÎMPREJMUIRI, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE 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. BAIA MARE, str. IZA. nr. 1A

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize/acorduri:

P.U.Z. Plan urbanistic zonal; Hotărâre de Consiliu Local cu privire la aprobarea PUZ-ului; Viză specialist

parceleur cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, vizat de OCPI Maramureș:

C
C

FORM CU
NALUL

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):

Acord Tehnic A.N.L.F.- scoatere din circuitul agricol;

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

Studiu geotehnic

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

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

Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

ARHITECT SEF,
Dinculescu Mircea

ÎNTOCMIT,
Mihali Maricaru

DIRECTOR EXECUTIV,
Morth Izabella Mihaela

Achitat taxa de 287,27 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 89723 din 20.08.2015 valoare 287,27

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

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 25.05.2021 până la data de 25.05.2022

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

! PRIMAR,

ÎNTOCMIT,
Mihali Maricaru

Data prelungirii valabilității 25.05.2021

Achitat taxa de 102,00 lei conform chitanței nr. 0220 656 din 28.04.2021

Transmis solicitantului la data de direct.

FOAIE DE GARDA

Obiectivul: ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI
DOTARI-SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE,
IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Adresa obiectiv: ZONA VALEA BORCUTULUI
STR. TRAIAN BILTIU DANCUS, F.N.,
MUN. BAIA-MARE, JUD. MARAMURES

Beneficiar: SC RONE D IMOBILIARE SRL

Proiectant: SAA SELART PROIECT S.R.L. ,
ARH. ANCA A. SELARIU

70 / 2021

Proiect nr:
PLAN URBANISTIC ZONAL

Faza:
MARTIE 2022

Data elaborarii:

BORDEROU GENERAL:

A. PIESE SCRISE:

Certificat de Urbanism
Extrase de carti funciara
Copie CUI
Avize si Acorduri
Studii de fundamentare

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. Fisa proiectului
2. Cuprinsul memoriului de prezentare
 1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - 1.3. Surse documentare
 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei si incadrare in localitate
 - 2.2. Elemente ale cadrului natural
 - 2.3. Circulatia
 - 2.4. Ocuparea terenurilor
 - 2.5. Echipare edilitara
 - 2.6. Probleme de mediu
 - 2.7. Optiuni ale populatiei
 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare si prevederi ale PUG
 - 3.2. Valorificarea cadrului natural
 - 3.3. Modernizarea circulatiei
 - 3.4. Zonificarea functionala –reglementari, bilant teritorial. Indici urbanistici
 - 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.6. Protectia mediului
 - 3.7. Obiective de utilitate publica
 4. CONCLUZII – Masuri in continuare

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE
 - 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
 - 1.2. Baza legala a elaborarii
 - 1.3. Domeniul de aplicare
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
 - 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 - 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
 - 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
 - 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
 - 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, de spatii verzi si imprejurii.
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - 3.1 Unitati si subunitati functionale
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
5. DISPOZITII FINALE

B. PIESE DESENATE:

- 01 – Plansa de incadrare in zona
- 02 – Plansa situatia existenta - Disfunctionalitati
- 03 – Plansa Reglementari urbanistice si zonificare
- 04 – Plansa Propunere de mobilare urbanistica
- 05 – Plansa Reglementari edilitare
- 06 – Plansa Circulatia si proprietatea asupra terenurilor

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Prezenta documentatie s-a intocmit la initiativa beneficiarului SC RONED IMOBILIARE SRL, CUI 17518920, in vederea obtinerii HOTARARII DE CONSILIU LOCAL pentru aprobare Plan Urbanistic Zonal.

1.2. Obiectul PUZ : INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: LOCUINTE SI DOTARI-SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

zona Valea Borcutului, strada Traian Biltiu Dancus, F.N., mun. Baia-Mare, jud. Maramures

- **Solicitari ale temei program**

Tema generala consta in realizarea unei documentatii de specialitate in vederea introducerii in intravilan si urbanizarii unei zone de locuinte cu dotari-servicii aferente. Implementarea solutiei propuse completeaza fondul construit existent si contribuie la imbunatatirea infrastructurii existente din cadrul zonei studiate, asigurand o crestere a calitatii vietii la periferia orasului. Reglementarile propuse sunt cu referire la regimul juridic, tehnic si economic, respectand prevederile Legii 350/2001, HG 525/1996, in corelare cu documentatiile de urbanism aprobate anterior, precum si cu Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare.

Etapele procedurii implica analiza situatiei existente (swot) luand in calcul factorii de importanta majora precum: accesibilitatea, zonarea si organizarea spatial-functionala, traficul, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, parcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici etc; si nu in ultimul rand, o corelare cu prevederile strategiei de dezvoltare durabila a localitatii.

1.3. Surse documentare

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ghid privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- PUG si Regulamentul Local de Urbanism al mun. Baia-Mare
- Propunerea de actualizare PUG Municipiul Baia-Mare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Avand in vedere obiectul lucrarii, la elaborarea documentatiei s-a avut in vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnica cu indicativ: GM– 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000.

La intocmirea prezentei documentii au fost consultate urmatoarele:

- Extrasele de Carti Funciare cu privire la regim de proprietate, categoria de folosinta si suprafete.

- Certificatul de Urbanism nr. 1005 din data de 27.08.2015, aflat in termen de valabilitate pana la data de 25.05.2022.
- Documentatia Plan Urbanistic Zonal, anterior aprobata prin Avizul de Oportunitate nr. 34 din 2015 si Avizul Favorabil din data de 14.01.2016 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Baia Mare intrunita in data de 16.12.2015.
- Studii de teren
- Avize si Acorduri obtinute anterior

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei si incadrarea in localitate:

Din punct de vedere geografic, municipiul Baia Mare, apartine Depresiunii Baia Mare. Aceasta este situata in partea de vest a judetului si se limitează la est si nord cu Muntele Gutii, in sud-est se deschide spre Depresiunea Copalnicului, spre sud limita este data de masivul cristalin Preluca, iar spre vest de Culmea Codru.

Depresiunea Baia Mare este o subunitate a Dealurilor Silvano-Somesene, in fapt reprezinta o treapta intermediara intre Campia Somesului si Grupa Nordica a Carpatilor Orientali. Privit in ansamblu, teritoriul prezinta o diferenta mare de altitudine, de la 1. 307 m in vf. Ignis la 190 m in zona de confluenta a ralui Sasar cu V. Borcutului.

In acest caz, subunitatea de interes este zona V. Borcutului – V. Rosie, caracterizata prin larga glaciesului, cuaternarul (dluviu, cluviu) acoperita mare parte de argile si marne pannoniene. Pantele accentuate, acumularea si stagnarea apelor, precum si prezenta marnelor favorizeaza pot conduce la alunecari de teren.

Din punct de vedere hidrografic municipiul Baia Mare apartine bazinului hidrografic Somes. Principalul curs de apa este raul Sasar care strabate municipiul de la est la vest, avand obarsia pe versantul vestic al muntilor Gutai. Principalului afluent al raului Sasar este valea Firiza, pe care este amplasat si lacul de acumulare Stramtori-Firiza care alimenteaza cu apa potabila orasul Baia Mare si localitatile invecinate. Printre afluentii Sasarului amintim vaile: Usturoiului, Rosie, Borcutului, Frumusica, Borzas situate in partea nordica a municipiului. In zona sudica principalul curs de pa este valea Craica care se varsa in raul Lapus.

Apele descendente sunt localizate in primele strate ale depozitelor acoperitoare avand un schimb intens de apa cu atmosfera si hidrosfera. In cadrul acestora se

individualizeaza apele freatice din primul orizont acvifer cu resurse permanente si apele suprafreatice, acumulate temporar in zona de aeratie aflata deasupra nivelului freatic.

Apele freatice din terasele Sasarului sunt cantonate in strate de pietrisuri si bolovanisuri cu matrice nisipoasa-argiloasa. Aceasta are un usor caracter ascensional, in foraje nivelul ei stabilizandu-se la -0,50 - 1,00m fata de suprafata terenului, fiind agresiva asupra betoanelor.

Apa freatica din glacies este cantonata in lentilele de pietrisuri, nisipuri si nisipuri argiloase, lentile repartizate neuniform in masa materialului deluvial, atat areal cat si pe verticala. Adancimea la care se situeaza apa freatica in aceasta zona este de 0,5-0,8 m fata de suprafata reliefului.

Alimentarea acestor ape este predominant pluviala, ceea ce face ca un factor important sa devina variatiile pluviale sezoniere. Apele freatice din zona glaciesului Baia Mare determina agresivitati de dezcalcinizare asupra betoanelor din spatiul lor de actiune.

In zona Baia Mare la Firiza si Valea Borcutului apar si ape minerale carbogazoase.

Din punct de vedere urbanistic, conform incadrarii in PUG, zona studiata este tangenta limitei de intravilan al municipiului Baia-Mare, zona Valea Borcutului. Accesul auto si pietonal este asigurat direct din strazile Pictor Balla Jozsef si Pictor Traian Biltiu Dancus.

In ultimii ani, versantul studiat a suferit multiple transformari care au stat la baza unor documentatii de urbanism elaborate in scopul de a extinde functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale si semicolective). Parcelarul omogen si regulat este rezultat al unor operatiuni de urbanizare (parcele generoase, avand deschiderea la strada de 12 – 20 m, adancimea de 30 – 55 m si suprafata de 450 – 1000 mp) cu regim de construire izolat sau cuplat si cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Terenul studiat este situat pe intr-o fosta livada, intre strazile Victoriei, Plevnei, Valea Borcutului si Miron Costin, cu acces direct din strada Pictor Traian Biltiu Dancus si strada Pictor Balla Jozsef.

Panta terenului este cuprinsa intre 5 – 12°.

Conditii referitoare la zona studiata si vecinatati: zona de locuinte existente dispune de retelele de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa potabila, precum si cele pentru evacuarea apelor pluviale si menajere.

Suprafata totala a zonei studiate = **31.780,95 mp**

Conform analizei situatiei existente a zonei studiate, se arata urmatoarele:

ANALIZA S.W.O.T.			
PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITATI	AMENINTARI
- Zona cu acces direct la doua strazi (str. Pictor Traian Biltiu Dancus si str.Pictor Balla Jozsef) - Topografia terenului asigura perspective favorabile asupra municipiului Baia Mare. - Suprafete generoase de teren. - Interesul imobiliar crescut pentru constructii noi de locuinte. - Zona studziata poate sa asigure dotari de interes public necesare pentru comunitate (institutii si servicii, spatii verzi cu acces public si locuri de joaca pentru copii).	- Circulatii auto si pietonale neadecvate: lipseste asfaltul, marcajele si semnele de circulatii; trotuare si intersectii neamenajate, etc. - Infrastructura de utilitati edilitare incompleta, lipsa iluminat public stradal. - Zone cu servitute de trecere neamenajate rezultand conflicte de circulatie rutiera. - Dezinteresul vecinilor din zona pentru formarea unei asociatii in vederea urbanizarii si modernizarii infrastructurii.	- Modernizarea cailor de circulatii auto si pietonale, asigurarea unui trafic fluid prin realizarea legaturilor intre strazile principale si secundare. - Contribuirea la dezvoltarea durabila a localitatii prin asigurarea de noi locuinte si dotari conform cerintelor actuale. - Realizarea unui parteneriat public-privat pentru urbanizarea zonei si dezvoltarea infrastructurii - Asigurarea unui mediu natural aerisit, sustenabil pentru locuire.	- Instabilitate legislativa si monetara, crize economice - Dezinteresul vecinilor pentru dezvoltarea zonei in privinta infrastructurii edilitare si rutiere. - Dezacordul administratiei locale privind actiunea de introducere in intravilan si urbanizare a zonei studiate. - Resurse financiare private insuficiente pentru executia lucrarilor de construire si materializarea obiectivului.

Concluzie: Avand in vedere Hotararile Consiliului Local Baia Mare privind aprobarile date recent pentru introducerea in intravilan a mai multor terenuri din vecinatate - zona Valea Borcutului, precum si Avizele favorabile obtinute anterior pentru zona studziata prin PUZ si inclusiv analiza SWOT aratata mai sus, rezulta faptul ca documentatia este oportuna si conforma cu prevederile actuale ale strategiei de dezvoltare urbana aferenta municipiului Baia Mare.

2.2. Elementele cadrului natural

In arealul studiat nu sunt zone protejate.

Relieful are un caracter deluros. Panta terenului natural este variabila pe terenul studiat avand o declivitate pe directia NE-SV. Din acest punct de vedere, terenul el este adecvat amplasarii unor constructii individuale si semicolective.

Date geotehnice:

Depresiunea Baia Mare este o unitate geomorfologica a carei umplutura de molasa neogena o incadreaza la Depresiunea Pannonica in special sectorul nordic. Subasmentul este constituit preponderant din depozite sedimentare pannoniene, constituite predominant din alternante de marne si argile cenusii, subordonat cu nivele de gresii, tufuri, tufite si epiclastite vulcanice, in special pe partea nordica a municipiului cuprinsa intre V. Borcutului si V. Firizei.

Incadrarea obiectivului in "Planul de Amenajare a Teritoriului National, Sectiunea a V-a - Zone de Risc Natural":

- cutremure de pamant: zona de intensitate seismica pe scara **MSK 7₂** si perioada de revenire cca. 100 ani.
- inundatii: cantitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 ore in perioada 1901-1997> 200mm; municipiul Baia Mare face parte din categoria unitatilor administrativ teritoriale care au fost afectate de inundatii datorate unor cursuri de apa.
- alunecari de teren: potentialul de producere a alunecarilor de teren este scazut. Din informatiile preluate din **PUG Baia Mare - Zone de Risc, terenul nu este amplasat in zonele afectate de alunecari de teren.**
- **Date privind zonarea seismică:** Din punct de vedere al *protectiei seismice*, Normativ P 074-2014, municipiul Baia Mare are valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru $IMR = 225$ ani $a_g = 0,15g$ si perioada de control a spectrului de raspuns **$T_c = 0,7$ sec.**

Pentru verificarea caracteristicilor geotehnice ale terenului au fost executate: un sondaj geotehnic deschis si doua teste cu penetrometru dinamic mediu. Stabilitatea amplasamentului si a zonei inconjuratoare la data executarii lucrarilor din teren era asigurata.

Riscul geotehnic este moderat iar categoria geotehnica 2.

Adancimea de inghet, este de **-1,00m** fata de cota terenului natural.

Clima :

Temperatura : pe teritoriul municipiului, circulatia pregnantă atmosferica determina uneori curenti de aer rece toamna si uneori chiar spre sfarsitul verii. La aceasta se adauga o circulatie periodica din sectorul vestic.

Umiditatea : valorile termice extreme sunt cuprinse aproximativ intre $-31^{\circ}C$ si $+35^{\circ}C$. Temperatura medie anuala este cuprinsa intre $+8^{\circ}C$ si $-2^{\circ}C$.

Nebulozitatea : relativ accentuata si este determinata de predominanta norilor stratiformi in raport cu cei convective din perioada calda a anului.

Precipitatiile : sunt influentate de factorii orografici acestea avand valori medii anuale cuprinse intre 800 mm si 900 mm. Cantitatile max. de precipitatii cazute in 24 h, pot sa ajunga la 70 mm, pot insa sa existe si ploi convective cu valori care pot ajunge pana la 120 -130 mm.

Vantul: vantul ca si alte elemente climatice este influentat de elementele orografice manifestandu-se pregnant din directia N, N-V.

2.3. Circulatia

Din studiile efectuate la fata locului se remarca aspectele critice privind circulatiile auto si pietonale, drumuri neamenajate, subdimensionate si trotuare inexistente, fapt care ingreuneaza si incomodeaza fluenta circulatiilor.

Centralizand o lista a disfunctionalitatilor din zona, se prezinta urmatoarele aspecte:

- profile stradale necorespunzatoare, lipsa transportului in comun, intersectii nesemnalizate, strazi secundare fara imbracaminte asfaltica si lipsa trotuarelor pentru circulatiile pietonale.
- Lipsa iluminat stradal si lipsa marcaje rutiere.
- lucrarile de utilitate publica si echiparea edilitara la nivel redus.

In concluzie, se constata faptul ca sunt necesare prevederi conform standardelor actuale pentru asigurarea spatiilor publice corespunzatoare, modernizarea circulatiile auto si pietonale si echiparea edilitara corespunzatoare a zonei.

2.4. Ocuparea terenurilor

Zona studiata a beneficiat de parcelari, conform studiilor topografice efectuate, dar in continuare se prezinta ca un teren liber de constructii.

Din punct de vedere al relationarii cu vecinatatile se constata faptul ca este necesara urbanizarea zonei studiate pentru asigurarea dotarilor necesare de utilitate publica, de ex : subzone de spatii verzi amenajate cu locuri de joaca pentru copii, ori subzone de dotari-servicii de interes public.

2.5. Echipare edilitara.

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu energie electrica, apa canalizare si gaze naturale.

Prin procedura de urbanizare a zonei studiate, se prevad dotarilor edilitare complete care se vor realiza prin extinderea traseelor de retele publice existente, astfel incat sa se asigure calitatea locuirii in noul ansamblu propus de locuinte si functiuni teritiare.

2.6. Probleme de mediu.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism. In cazul de fata nu exista elemente care sa necesite protectie.

2.7. Optiuni ale populatiei.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoarei zone luate in studiu au fost urmatoarele:

- extinderea functiunii de locuire adaptata la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate functiunilor tertiare si asigurarea spatiilor verzi amenajate pentru acces public
- rezervarea suprafetelor de teren in vederea largirii si modernizarii drumurilor
- asigurarea utilitatilor edilitare necesare noului ansamblu de locuinte.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare si prevederi PUG

Studiile de fundamentare reprezinta analiza problematiei teritoriului aferent zonei, pe domenii si lucrari de specialitate. Rezultatele si concluziile acestor studii sunt inter-relationate cu propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica a zonei.

Studiile si concluziile sunt valabile la data intocmirii Planului Urbanistic Zonal si sunt de marimea, complexitatea si specificul zonei studiate, dupa cum urmeaza :

- Documentatie topografica vizata de OCPI
- Studiu geotehnic
- Studiu in teren: Analiza fondului construit si relatia cu localitatea
- Caracterul tesutului urban, parcelarea si organizarea circulatiilor
- PUZ- uri aprobate anterior in imediata vecinatate

Pentru asigurarea unei dezvoltari durabile a zonei se propune o functiune predominant de locuire, cu potential de dezvoltare pe functiuni tertiare, respectiv subzone verzi cu acces public si subzona de dotari-servicii de interes pentru comunitate.

3.2. Valorificarea cadrului natural

În vederea asigurării unei dezvoltări durabile a zonei studiate, se propun noi spații verzi amenajate și plantate, care să aibă rol ecologic și ambiental, de tip urban.

Spațiile verzi sunt asigurate atât în cadrul parcelelor cu regim privat-închis, cât și în subzonele S_V – de spații verzi cu acces public, amenajate cu mobilier urban și locuri de joacă pentru copii.

Activitățile generate de funcțiunea propusă, locuire, nu vor avea impact negativ major asupra florei și faunei terestre. În zona propusă nu se vor desfășura activități industriale și nu se permite depozitarea materialelor inflamabile.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

Urbanizarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot și noxe din traficul rutier. Acest proiect propune realizarea unei zone de locuințe în conformitate cu normele de protecție a mediului.

Dezvoltarea așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub aspecte ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Apa - Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

Apa potabilă : Se va racorda la rețeaua de apă a municipiului

Apa uzată : Se va racorda la rețeaua de canalizare a municipiului, sau după caz în sistem privat izolat prin folosirea de stații de epurare, ori bazine septice vidanjabile.

Aerul - Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și prezintă aspecte nesemnificative.

Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia.

Solul - Nu sunt inregistrate poluări accidentale ale solului.

Evidențierea potentialului balnear și turistic: zona studiată are potențial de dezvoltare turistică dacă sunt asigurate dotările necesare precum funcțiuni terțiare pentru cazare, servicii cu acces public, de tip spa și tratamente corporale în relație directă cu alte servicii de asistență terapeutică.

3.3. Modernizarea circulației

Soluția urbanistică prevede o trasa de circulație adaptată la limitele de studiu. Aceasta cuprinde 2 străzi principale de acces: strada Pictor Traian Bilius Dancus și strada Pictor Balla Jozsef. Suplimentar sunt propuse străzi secundare de acces la parcele (str. A, str.B și str.C și str. D) conform profilelor arătate în planșele desenate. Toate străzile propuse asigură circulația în dublu sens.

De asemenea s-a urmărit realizarea unui circuit continuu pentru fluidizarea traficului precum și asigurarea posibilităților de prelungire a străzilor în zonele din imediată apropiere, conform planșelor desenate.

Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă, conform planșei de reglementări urbanistice, este accesibilă printr-un drum public/privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P118/1998**.

Fiecare parcelă în parte are prevăzut un acces carosabil și unul pietonal. Stationarea autovehiculelor se poate realiza atât în incintă, cât și în zonele publice amenajate cu locuri de parcare.

Pentru asigurarea accesului în zona studiată sunt necesare lucrări de reabilitare, extindere și modernizare a drumurilor existente, amenajarea intersecțiilor, asigurarea semnalizării corespunzătoare pentru o bună desfășurarea a traficului rutier și pietonal.

3.4. Zonificarea funcțională—reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici.

Zonificarea funcțională propusă este în corelare cu studiile aprobate în zona și cu prevederile Planului Urbanistic General.

UTR = ZL2 - ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE

Utilizari admise: locuinte individuale (unifamiliale) si locuinte semicolective (familiale), cu maxim 2 unitati locative.

Regim de construire izolat sau cuplat.

POT max = 35%

CUT max = 0.9

H max. streasina = 9 metri

H max. coama = 12 metri

Regim de inaltime max. admis = 3 niveluri supratere. S+P+1E+M(R) / D+P+1E

Spatii verzi = min. 40%

Suprafata minima parcela = 350 mp

Retrageri minime obligatorii:

- Fata de aliniament = min. 3 metri
- Fata de limita laterala = min.3 metri, cu exceptia constructiile cuplate (pe calcan) pe una din limitele laterale
- Fata de limita posterioara = min.5 metri

SUBZONA DE DOTARI-SERVICII = S_DS

Utilizari admise: institutii si servicii de interes public, invatamant, asistenta sociala, activitati comerciale, profesionale si economice.

POT max = 35%

CUT max = 0.9

H max. streasina = 9 metri

H max. coama = 12 metri

Regim de inaltime max. admis = 3 niveluri supratere. S+P+1E+M(R) / D+P+1E

Spatii verzi = min. 20%

Suprafata minima parcela = 350 mp

Retrageri minime obligatorii:

- Fata de aliniament = min. 3 metri
- Fata de limita laterala = min.3 metri, cu exceptia constructiile cuplate (calcan) pe una din limitele laterale
- Fata de limita posterioara = min.5 metri

Bilant teritorial:

BILANT:	EXISTENT		PROPUS	
SPECIFICARE	Suprafata: mp	%	Suprafata: mp	%
Suprafata totala a zonei studiate	31.780,95 mp	100,00 %	31.780,95 mp	100,00 %
Suprafata circulatii (publice si private)	1.270,00 mp	4,00 %	7.957,50 mp	25,04 %
Suprafata terenuri libere / spatii verzi	30.510,95 mp	96,00 %	217,60 mp	0,68 %
Suprafata parcele construibile pt. locuinte	0,00 mp	0,00 %	22.627,75 mp	71,20 %
Suprafata parcele construibile pt. dotari / servicii	0,00 mp	0,00 %	978,10 mp	3,08 %
TOTAL	31.780,95 mp	100,00 %	31.780,95 mp	100,00 %

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea obiectivelor se propune extinderea retelelor edilitare din zona, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa

Sursa de baza pentru alimentarea cu apa potabila a municipiului Baia Mare o constituie reseaua publica existenta ce se va prelungi in cadrul zonei studiate. Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice de locuire, igienizare si pentru interventie in caz de incendiu.

Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul retelei.

Canalizarea menajera

Apele uzate menajere si apele pluviale vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare menajera.

Canalizarea pluviala se va asigura cu santuri si rigole.

Alimentarea cu energie electrica si alimentarea cu gaze naturale se va face din retelele existente, prin racordare si bransare la reseaua edilitara a municipalitatii.

Alimentarea cu caldura se va asigura prin centrale proprii, combustibilul folosit fiind gazul metan/lemn.

Gospodarirea deseurilor:

Pentru depozitarea deseurilor menajere se vor folosi pubele selective, care periodic vor fi evacuate in baza unui contract de salubritate incheiat cu o societate de profil.

Prin specificul functiunilor propuse in zona studiata nu se vor produce cantitati importante de deseuri. Deseurile comune sunt de tip menajer sau specifice activitatilor de locuire ce se vor desfasura in zona studiata.

3.6. Protecția mediului

Prin specificul investiției propuse, locuințele și funcțiunile terțiare nu produc poluanți pentru ape și mediul ambiant, decât în limitele admise de normele în vigoare.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic pentru asigurarea securității și sănătății populației, precum și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Investiția propusă va fi în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică necesare sunt:

- stabilirea reglementărilor specifice pentru zona studiată în corelare cu RLU aferent PUG precum și a studiilor aprobate anterior privind zonificarea și reglementarea zonei de locuințe, a subzonelor de spații verzi și dotări-servicii.
- parcelarea, stabilirea căilor de acces, regularizarea și modernizarea traseelor existente de infrastructură, extinderea rețelelor edilitare, asigurarea platformelor gospodărești
- stabilirea regulilor de ocupare și utilizare a terenurilor, retrageri minime obligatorii, propuneri privind protecția mediului și prevederi pentru asigurarea unei dezvoltări durabile.
- asigurarea iluminatului stradal pentru o bună desfășurarea a traficului rutier și pietonal.
- Se propun noi spații plantate dotate cu obiecte de mobilier urban

SUPRAFETE DE INTERES PUBLIC :

Circulații + spații verzi publice + parcele pt. dotări/servicii = **9.153,20 mp = 28,80 %**

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta propunere de reglementare urbanistică deschide calea dezvoltării controlate a zonei cu caracter rezidențial și a funcțiunilor de dotări/ servicii aferente.

Categoriile principale de intervenție propuse sunt posibile, necesare și susțin materializarea programului de dezvoltare al localității, precum și necesitatea populației de a-și realiza locuințe în zona studiată.

Prevederile prezentei documentații sunt oportune pentru cetățenii din zonă și nu numai, constituie o sursă de venit la bugetul local și contribuie la ridicarea calității locuirii.

Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperari intre investitori si administratiile publice locale.

Consecintele realizarii obiectivului propus :

- dezvoltarea coerenta a zonei de locuinte
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile si modernizarea circulatiilor
- valorificarea potentialului economic, social si utilitar pentru zona studiata

Punctul de vedere al elaboratorului

- prevederile documentatiei sunt oportune pentru zona studiata

Categorii de costuri :

- in sarcina investorilor privati : costurile pentru realizarea lucrarilor de construire, dotare si amenajare a zonei.
- in sarcina autoritatilor publice locale: costuri pentru executarea lucrarilor aferente domeniului public.

DATA:

FEBRUARIE 2022

INTOCMIT:

S.C. SAA SELART PROIECT SRL

ARH. ANCA ANDREIA SELARIU

VOLUMUL II**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**1. DISPOZITII GENERALE****1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare a infrastructurii de drumuri si echipamente edilitare, de amenajare a spatiilor verzi si a constructiilor din cadrul zonei studiate.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

1.2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ghid privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;

- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

1.3. Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe teritoriul marcat conform planselor desenate si anexate la documentatie.
- R.L.U. prezinta principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificarilor functionale aferente, a conditiilor de amplasare pentru constructiile de tip rezidential, si a zonelor de dotari/servicii aferente.
- Prevederile prezentei documentatii stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la intreaga zona studiata, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementari privind regimul juridic, economic si tehnic.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Executarea constructiilor va avea in vedere un impact cat mai redus asupra mediului, pastrand echilibrul ecologic si respectand cerintele de protectie a mediu.
- In cazul in care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice, constructorul este obligat sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte emitentul autorizatiei. Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin modul de amplasare si aspectul exterior.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se supune prevederilor legii 50/1991 actualizata, precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 actualizata privind calitatea in constructii.
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Mobilierul urban, firmele luminoase, etc, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Toate constructiile vor respecta conditiile de amplasare conform prezentului Regulament si a plansei de Reglementari Urbanistice.

Retrageri minime obligatorii:

- Fata de aliniament = min. 3 metri
- Fata de limita laterala = min.3 metri, cu exceptia constructiile cuplate (pe calcan) pe una din limitele laterale
- Fata de limita posterioara = min.5 metri

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

- Fiecare parcela sa fie accesibila dintr-un drum public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P118/1998**
- Executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.
- Racordarea circulatiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii.
- Accesul pe parcela se va realiza prin intermediul unui acces carosabil si un acces pietonal, direct din spatiul public.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare cu privire la modul de executie a echipamentelor edilitare.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:
 - a) sa aiba front la strada;
 - b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m ;
 - c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
 - d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp;
- Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenta modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor
- Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate, specifice zonei.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, de spatii verzi si imprejmui.

PARCAJE

- Necesarul de parcaje: Locuinte individuale (unifamiliale) sau familiale cu 2 unitati locative, minimum un loc de parcare / unitate locativa.
- Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

SPATII VERZI

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii.

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime.
- Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - Unitati si subunitati functionale

UTR = ZL2 - ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE

Utilizari admise: locuinte individuale (unifamiliale) si locuinte familiale cu maxim 2 unitati locative.

SUBZONA DE DOTARI-SERVICII = S_DS

Utilizari admise: institutii si servicii de interes public, invatamant, asistenta sociala, activitati comerciale, profesionale si economice.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTR : ZL 2 ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale sau familiale cu maxim 2 unitati locative, parcelar omogen si regulat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. Regim de construire izolat sau cuplat.

Subzone:

S_DS - Subzona de dotari - servicii

A. CONDITIONARI PRIMARE

Pentru autorizarea si executarea lucrarilor privind circulatii auto si pietonale se vor elabora proiecte de specialitate si se vor respecta profilele impuse prin prezentul PUZ.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- **Locuinte unifamiliale / individuale** si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.
- **Locuinte familiale** cu maximum doua unitati locative

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **Instalatii exterioare** (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- **Servicii cu acces public** (servicii de proximitate)
 - (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - (b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp
 - (c) sa implice maximum 5 persoane
 - (d) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
 - (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - (f) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii

asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate

- (g) pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile
- **Servicii profesionale sau manufacturiere**, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:
 - (a) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp
 - (b) sa implice maximum 5 persoane
 - (c) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
 - (d) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - (e) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate
- **Funcțiuni de turism**, cu urmatoarele conditii:
 - (a) sa nu includa alimentatie publica;
 - (b) sa se obtina acordul vecinilor
- **Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private**, cu urmatoarele conditii:
 - (a) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip
 - (b) pe parcela sa nu existe alte functiuni

3. UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3 . CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica zonei si in conditiile prezentului Regulament.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente este posibila doar cu respectarea conditiilor de amplasare si configurare reglementate in cadrul prezentei sectiuni.

Cladirile sau partile de cladiri existente ce nu se incadreaza in prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute in parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada
- (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp
- (e) sa aiba forma regulata

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor retrage cu cel putin 3 metri de la frontul parcelei.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Se admite construirea pe una dintre limitele laterale cu conditia ca viitoarea constructie vecina sa se alipeasca la calcan, si ambele constructii sa respecte retragerea in mod obligatoriu de la latura opusa cu o distanta minima de 3 m, dar nu mai putin de $H/2$.
- (b) in cazul constructiilor izolate, cladirile se vor retrage de la limitele laterale in mod obligatoriu cu o distanta de minim 3 metri, dar nu mai putin de $H/2$.

Pentru toate situatiile:

- (a) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 5 metri.
- (b) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca inaltimea max. admisa a imprejmuirii, conform prezentului regulament.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcella va fi nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces la drum.
- Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

Locuinte unifamiliale sau familiale, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare / unitate.

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai putin de doua

Prin exceptie, in situatiile in care, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numarul de parcaje necesar, se poate accepta parcare in afara incintei, in zone special amenajate in acest sens, pe domeniul public sau privat, respectand prevederile legale.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol+ parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + etaj). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,50 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la streasina, nu va depasi 9 m.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama sau la atic nu va depasi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura cladirilor noi va fi echilibrata, de factura moderna si va exprima caracterul programului de locuire.
- Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperisurile vor fi de tip sarpanta sau terasa. Vor avea forme simple si vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor stridente, la toate elementele constructiei.
- Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

- Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere.

13. SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent se va amenaja partial o gradina de fatada.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14. IMPREJMUIRE

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile pot fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECTIUNEA 4 . POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinte, alte utilizari admise: POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinte, alte utilizari admise: CUT maxim = 0,9

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Se remarca prin functiunea de interes public. Cladiri cu acces public limitat.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- Institutii si servicii de interes public
- Activitati economice de tip tertiar:
 - (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
 - (b) financiar-bancare;
 - (c) comerciale de maximum 300 mp utili, alimentatie publica;
 - (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
 - (e) cazare turistica; spa;
 - (f) invatamant si cercetare stiintifica;
 - (g) culturale;
 - (h) functiuni de sanatate si asistenta sociala
 - (i) functiuni de cult

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Locuinte de serviciu permanente sau temporare
- Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa fie compatibile cu prezentul regulament.
- Garaje / parcaje pentru personal sau vizitatori amplasate subteran sau suprateran, cu urmatoarele conditii:
 - sa nu ocupe frontul spre spatiul public
 - accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

3. UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Depozitare de materiale feroase, inflamabile, toxice, etc

SECTIUNEA 3 . CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- Se admite comasarea sau dezmembrarea parcelelor pentru realizarea dotarilor de interes public.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragera fata de aliniament de minimum 3 metri.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale in situatiile in care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta de minimum 3 metri.
- Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu minimum 5 metri.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi minimum 3 metri.

8. CIRCULATII SI ACCESE

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

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje : minimum 1 loc de parcare auto la 5 utilizatori, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare auto/ unitate individuala si numar echivalent de parcare pentru biciclete.
- Stationarea autovehiculelor se poate realiza atat la nivelul solului cat si in garaje subterane.
- Prin exceptie, in situatiile in care, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numarul de parcaje necesar, se poate accepta parcare in afara incintei, in zone special amenajate in acest sens, pe domeniul public sau privat, respectand prevederile legale.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol+ parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + etaj). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,50 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la streasina, nu va depasi 9 m.

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama sau la atic nu va depăși 12 m.
- Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.
- La ultimul nivel se admit terase circulabile cu acces public limitat.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu în incintă (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRE

- Împrejmuirile spre spațiul public nu sunt obligatorii.
- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, dublate de garduri vii sau opace.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

- Tratatamentul arhitectural al imprejurimilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECTIUNEA 4 . POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9

DATA:

MARTIE 2022

INTOCMIT:

S.C. SAA SELART PROIECT SRL

ARH. ANCA A. SELARIU

