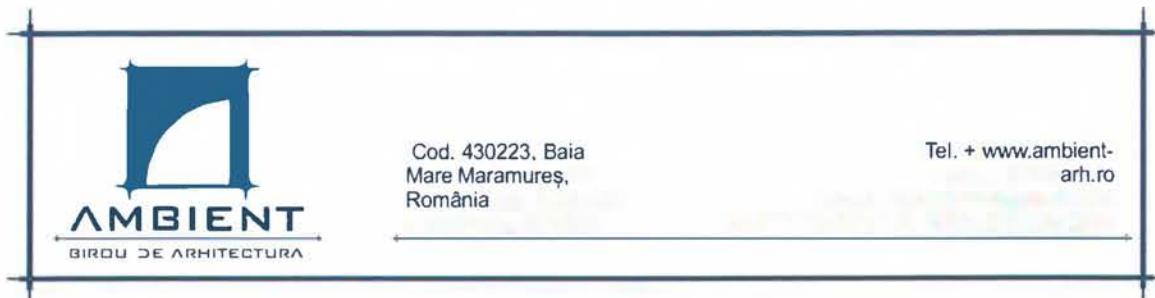


Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



Cod. 430223, Baia
Mare Maramureş,
România

Tel. + [www.ambient-
arh.ro](http://www.ambient-arh.ro)

Denumirea :

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCEREA IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA
MARE A TERENURILOR PENTRU DESTINATIA DE
LOCUINTE INDIVIDUALE**

Baia Mare, str. Victoriei, nr.210A , Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

Initiatorul lucrării:

BALMOS TEOFIL
Maramures

BALMOS ANA
, jud. Maramures

Baia Mare 2021



E-mail. ambient.mm@gmail.com

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii. PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCEREA IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA
MARE A TERENURILOR PENTRU DESTINATIA DE
LOCUINTE INDIVIDUALE** pentru suprafetele cuprinse in
Baia Mare, str. Victoriei, nr.210A , Jud.Maramures

Beneficiar. **BALMOS TEOFIL**
Baia Mare ,

BALMOS ANA
Baia Mare ,

HITTER DAN PETRU
Baia Mare ,

Proiectantul general. S.C. AMBIENT S.R.L. – Baia Mare
Data elaborarii. 2021

1.2. Obiectul PUZ

1.2.1.Solicitari ale temei-program

La solicitarea proprietarilor se revalueaza terenurile proprietate privata situate parcial in intravilanul Baia Mare parcial in extravilan - in vederea introducerii lor in intravilanul Municipiului Baia Mare si reglementarea functionala si urbanistica a zonei studiate : spatii destinate locuirii individuale , zone verzi, accesibilitatea si mobilitatea , accesele auto si pietonale, parcarile, sistemul de garare .

Zona de studiu este zona cuprinsă in interiorul suprafetei de teren aferenta proprietatii initiatorului BALMOS TEOFIL si a vecinatatilor HITTER PETRU si SABO MARIA situata pe partea nordica a strazii Victoriei la nr. Postal 210 A .

Suprafata de teren in studiu se dezvolata pe o lungime variabila de aprox. 176 m lungime cu o pantă lina de aprox 9% dinspre partea sudica – strada Victoriei – si partea Nordica – dealul ca margineste Municipiul Baia Mare . Latimea este variabila intre 60 m si 44 m .

Accesul la amplasamentul in studiu este direct din strada Victoriei prin doua accese care inglobeaza o proprietate private – nr. 210 . Accesul situat pe partea estica a zonei studiate este cu o latime de aprox. 6 m (variabil dar nu sub 6m latime) iar accesul din partea vestica are o deschidere la strada de 16,5 m .

Partea superioara Nordica este marginita de o cale de circulatie destinata accesului la terenurile agricole care este neintretinuta si neamenajata .

Suprafata zonei de studiu :

Terenul este in proprietatea **BALMOS TEOFIL** si a vecinilor **HITTER PETRU** si **SABO MARIA** inscris in :

TIPUL DE PROPRIETATE										
NR CRT	NR.CAD	PROPRIETAR	SUPRAF.	CATEGORIA DE FOLOSINTA				POZITIA intravilan	extravilan	
				Curti c.	Vie	Faneata	Arabil			
				mp	mp	mp		mp	mp	%
1	124942	Balmos Teofil	454	454				454		
2	123245	Balmos Teofil	507				507	507		
3	121792	Balmos Teofil	352	352				352		
4	119199	Balmos Teofil	3193	186		3007		3193		52
5	122140	Sabo Maria	433		433				433	5
6	130655	Hitter Dan P.	3724				3724		3724	43
TOTAL			8663	992	433	3007	4231	4506	4157	100

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

Strategia de dezvoltare a Municipiului Baia Mare a prevazut pentru zona studiata :

- in conformitate cu P.U.G. nu este prevazuta o strategie in zona respectiva .

Conform PUG, terenul se afla in :

UTR L2b – Subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate cu regim izolat de construire ;

1.3. Surse documentare

1.3.1.Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.

- Documentatia de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobată prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- Reactualizare PUG Municipiul Baia Mare in curs de aprobată
- Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”
- Certificat de urbanism nr.118/19.02.2021
- Avizul de oportunitate nr. 6/22.04.2021

1.3.2.Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.

- Analiza lucrarilor de teren – studiu geotehnic si studiu topografic ;
- Analiza fondului construit

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

- In perioada 1989 -2020 nu au existat proiecte de investitii in zona studiata .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1Date privind evolutia zonei

Conform hartii Baii Mari din anii 1800 zona este proprietate privată neconstruită cu destinația cea mai probabilă de faneată.

In proximitatea zonei studiate in perioada regimului comunist se construieste sporadic edificii cu caracter residential privat – gospodarii de tip rural .

Dupa anul 1989 intreaga zona intra intr-o etapa de expansiune a zonei rezidentiale aflate in imediata apropiere de zona in studiu – pe ambele parti ale cailor de circulatie str. Victoriei .

2.1.2.Potential de dezvoltare

Amplasamentul studiat se poate dezvolta usor, datorita pozitionarii zonei si accesului la infrastructura Municipiului Baia Mare.

Suplimentarea unităților de locuit prin construirea de noi constructii cu regim de inaltime demisol, parter , etaj si mansard .

Re vigorarea zonei studiate se poate activa prin introducerea terenurilor in intravilanul Municipiului si dezvoltarea destinatiei unitatii teritoriale de referinta din cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare in care este cuprins suprafata de teren aflată in intravilan .

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

- Zona studiata se afla parcial in intravilanul municipiului Baia Mare, in partea sudica iar treimea nordica cuprinzand terenuri aparținând celor trei proprietari sunt in extravilan .

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilic, servirea cu institutii de interes general etc.

Legatura principala a zonei studiate cu localitatea se face pe str. Victoriei artera de comunicatie de categoria III prin care zona are acces la infrastructura orasului .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

2.3.1.Relieful .

Relieful depresiunii Baia Mare se preteaza foarte bine la o zona verticala:

- o fasie ce urca usor spre muntele vulcanic compusa din piemonturi, glaciuri sau dealuri la nord
- o zona de camp inalt ce inglobeaza si terasele superioare mijlocii;
- o zona joasa cu lunca si terasa inferioara a raului Sasar, care pe partea sunt parazitate de o serie de conuri de dejectie.

Altitudinea medie a depresiunii este de 200 m.

Zona studiata este situata pe malul nordic al raului Sasar, glacisul Baia Mare, zona de interferenta cu Paraul Valea Borcutului . Zona are ca specific dezvoltarea largă a glacisului. Depozitele cuaternare (coluvii, deluvii) acoperă în cea mai mare parte argile și marne pannoniene, fiind individualizate și mici aparitii de andezite și piroclastite andezitice.

2.3.2.Reteaua hidrografica.

Zona studiata se află într-un teritoriu mărginit la sud si est de Paraul Valea Borcutului.

2.3.3.Clima.

- Zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorita existentei lantului Carpathic ce indeplineste rolul benefic de paravan, impiedicand intemperiile reci dinspre nord-est. Aflata la adpost, depresiunea are un climat de

- nuanta mediteraneana, cu ierni blande, fara mari viscole, cu veri racoroase, prelungite si un echilibru atmosferic favorabil.
- Temperatura aerului atinge cota medie, multianuala de 9,6°C. Media lunii ianuarie se ridica la -2,4°C, iar a lunii iunie la 19,9°C. Precipitatii atmosferice sunt in general constante, totalizand o medie anuala de 976 mm.
 - Vanturile nu prezinta caracteristici deosebite. Datorita imobilizarii maselor de aer in depresiune, se inregistreaza perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influenteaza negativ starea de poluare a orasului.

2.3.4. Conditii geotehnice.

Extras din Studiu geotehnic anexat :

2.3.5. Riscuri naturale.

- In teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecari de teren in conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC”

2.4. Circulatia

2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei.

Circulatia se desfasoara in zona studiata pe str. Victoriei strada de categoria IV (CONF. LISTA ALFABETICA A STRAZILOR DIN MUNICIPIUL BAIA MARE SI CATEGORIA ACESTORA , CONF. O.G. 43/1997- ANEXA 1 LA HCL 39 /2008)

CAI PRINCIPALE DE ACCES

Artera principala de circulatie ale municipiului ce delimitaaza la sud zona ce face obiectul documentatiei : str. Victoriei .

CIRCULATII IN INTERIORUL ZONEI STUDIATE

Circulatia in interiorul zonei este inexistenta . Teren neamenajat .

PARCARI

Nu sunt amenajate parcari . Terenurile in studiu sunt in mare parte neamenajate si neintretinute .

TROTUARE , ALEI PIETONALE

Nu sunt amenajate alei pt circulatia pietonala in zona studiata .

PISTE DE BICICLETE

Nu sunt amenajate alei pt circulatia bicicletelor in zona studiata .

DISFUNCTIONALITATI

- Terenuri libere neamenajate .
- Retele editilare de suprafata - gaz , electrice , telecomunicatii
- Alei pietonal-carosabile inexistente ;
- Fond construit inexistent ;

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata .
Zona este destinata terenurilor agricole si neamenajate .

2.5.2. Relationari intre functiuni

In zona studiata nu exista disfunctionalitati intre functiuni acestea fiind inexistente .

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Zona studiată nu detine fond construit .

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit.

Zona studiată nu detine fond construit .

2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.

Din acest punct de vedere zona este deficitara, lipsind functiunile comerciale si de prestari servicii .

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi.

Zona studiata beneficiaza de spatii verzi dezvoltate necontrolat dispuse in interiorul parcelelor .

Se observa o dezvoltare a acestora rezultata din neintretinerea incintei .

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Ca urmare a acțiunilor omului, uneori necontrolate și nechibzuite, alteleori firești, impuse de necesitatea dezvoltării economice și sociale, planeta noastră a cunoscut, în anumite regiuni sau zone, o degradare accentuată, în unele cazuri iremediabilă. Riscurile pot fi:

a)fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.

În această categorie sunt cuprinse:

- cutremurele : dat fiind ca zona studiata nu detine edificate cladiri riscul efectului din cutremur este inexistență. Structurile de rezistență nou create vor corespunde normativelor în vigoare încât să satisfacă cerințele și siguranța în caz de cutremur . Imobilurile existent în proximitatea zonei de studiu sunt aproape în totalitate realizate după 1990 deci corespund normativului P100 – deci cu risc minor în caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
 - alunecările și prăbușirile de teren –zona studiata se află pe versanți cu pantă de 9%– prin masurile impuse de studiul geotehnic se poate realiza un risc minor ;
 - inundațiile – sunt excluse în apropiere nu există o sursă potentială de inundație - și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fără efect major asupra populației din zona studiata ;
 - epidemii – posibil de localizat la nivelul unităților de locuit care sunt separate în incinte separate ;
 - epizootiile – exclus , în zona studiata nu există aglomerări de animale ;
- În teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecări de teren în conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare secțiunea „ZONE DE RISC” Conform studiului geotehnic - RISC GEOTEHNIC MODERAT .

2.5.8.Principale disfunctionalități

- Lipsa funcțiunilor de locuire - instituții și comerț-servicii în interiorul zonei
- Terenuri libere neamenajate și construcții abandonate
- Alei pietonal-carosabile neamenajate ;

2.6. Echipare edilitara

Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.Zona studiata beneficiaza de urmatoarele retele edilitare:

- Retea de alimentare cu energie electrică

- Iluminat public
- Retea de alimentare cu gaz metan
- Retea de alimentare cu apa
- Retea de canalizare menajera

2.6.2.Principale disfunctionalitati

- Retele de alimentare cu electricitate, retele de curenti slabii aeriene, ce afecteaza nivelul estetic al zonei .

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit

Așa cum rezultă din bilantul teritorial relația cadru natural - cadru construit este în limite normale. O atenție deosebită trebuie avută nu numai la aspectul cantitativ (suprafețe de spațiu verde) cât și la relaționare acestora și asigurarea acestora și asigurarea continuității spațiilor verzi și în special la relația vizuală.

2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Riscuri naturale :

a)fenomene naturale distructive de origine geologică sau meteorologică, ori îmbolnăvirea unui număr mare de persoane sau animale, produse în mod brusc, ca fenomene de masă.

În această categorie sunt cuprinse:

- cutremurile : dat fiind ca zona studiata nu detine edificate cladiri riscul efectului din cutremur este inexistent . Structurile de rezistență nou create vor corespunde normativelor în vigoare incat să satisfacă cerințele și siguranța în caz de cutremur . Imobilurile existente în proximitatea zonei de studiu sunt aproape în totalitate realizate după 1990 deci corespund normativului P100 – deci cu risc minor în caz de cutremur cu grad ridicat de seismicitate ;
- alunecările și prăbușirile de teren –zona studiata se află pe versanți cu pantă maximă de 9%– prin masurile impuse de studiul geotehnic se poate realiza un risc minor ;
- inundațiile – sunt excluse în apropiere nu există o sursă potentială de inundație - și fenomenele meteorologice periculoase – posibile dar fără efect major asupra populației din zona studiata ;
- epidemiiile – posibil de localizat la nivelul unitatilor de locuit care sunt separate în incinte separate ;
- epizootiile – exclus , în zona studiata nu există aglomerări de animale ;

b) evenimente cu urmări deosebit de grave, asupra mediului înconjurător, provocate de accidente.

În această categorie sunt cuprinse:

- accidentele chimice, biologice, nucleare, în subteran – excluse datorita inexistentei în zona studiata a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- avarii la construcțiile hidrotehnice sau conducte magistrale – starea tehnică a lacului de acumulare Firiza se urmărește periodic factorul de risc fiind diminuat – distanța și nivelul de altitudine nu permit că zona de studiu să fie afectată ;
- incendiile de masă și exploziile, accidentele majore la utilaje și instalații tehnologice periculoase – excluse datorita inexistentei în zona studiata a surselor care pot provoca evenimentele respective ;
- căderile de obiecte玄ome, accidente majore și avarii mari la rețelele de instalații și telecomunicații

Conform terminologiei adoptate de OCHA/ONU (Internationally agreed glossary of basic terms related to disaster management, UN, IDNDR, Geneva, 1992), risurile pot crea dezastre (similar catastrofe) care pot întrerupe funcționarea unei societăți, generând

pierderi umane, materiale sau modificări nefaste ale mediului, care nu pot fi refăcute prin resursele acesteia.

- In teritoriul studiat nu sunt zone inundabile sau cu risc de alunecari de teren in conformitate cu Reactualizare PUG Baia Mare sectiunea „ZONE DE RISC” si cu studiul geotehnic : RISC GEOTEHNIC MODERAT .

Riscuri antropice

Riscurile antropice sunt fenomene de interacțiune între om și natură, declanșate sau favorizate de activități umane și care sunt dăunătoare societății în ansamblu și existenței umane în particular.

Aceste fenomene sunt legate de intervenția omului în natură, cu scopul de a utiliza elementele cadrului natural în interes propriu: activități agricole, miniere, industriale, de construcții, de transport, amenajarea spațiului – factor exclus datorita faptului ca zona studiata este ocupata 100% cu activitati legate in special de functiunea de locuire si servicii;

În unele cazuri, cauzele antropogene se întrepătrund cu cele naturale, ca în cazul deșertificării, inundărilor, etc. – factor exclus zona studiata nu se afla intr-un perimetru afectat de desertificare sau inundabil ;

Afectarea sau, în unele cazuri, distrugerea mediului determină o creștere a vulnerabilității umane, respectiv pericole potențiale care pot perclita sănătatea și, uneori, chiar viața, la care se adaugă pagubele materiale – nu este cazul in zona studiata .

După durata și gradul de afectare a mediului, hazardele se ierarhizează în:

-episodice (emisii de poluanți, care pot fi remediate relativ ușor)–nu este cazul in zona studiata .

-accidentale (sunt riscuri care produc deregări în desfășurarea unui proces natural sau antropic și care se pot remedia într-un interval de timp scurt) – nu este cazul in zona studiata .

-ruptură (produc întreruperea activităților prin distrugerea mecanismului de funcționare și care necesită timp și resurse financiare mari)– situatie posibila in caz de cataclism ;

-catastrofale (produc schimbări radicale în structura unui ecosistem, sau care pot conduce la dispariția unei structuri, și deci, care presupune reconstrucția pe principii diferite față de cele inițiale pentru a rezista la alte hazarde catastrofale, cu cheltuieli imense).

În funcție de activitatea care le-a declanșat, riscurile antropice se pot structura în tehnologice și sociale.

Riscurile TEHNOLOGICE:

Riscurile INDUSTRIALE – Această categorie include o gamă largă de accidente, declanșate de om cu sau fără voia sa, legate de activitățile industriale, cum sunt exploziile, surgerile de substanțe toxice, poluarea accidentală, etc.

Asemenea riscuri sunt mai frecvente în industriile: chimică și metallurgică , mai ales în prima, datorită emisiilor de substanțe nocive în procesul de producție și cantităților mari de deșeuri care afectează mediul.

Conform studiilor elaborate anterior, zona studiată se afla în “zona de securitate” fată de statia de clorinare a s.c. Vital s.a. în scenariul nr.1 si scenariul nr.2.

Optimizarea mediului, protecția și conservarea lui poate fi făcută numai după identificarea surselor de poluare, a cauzelor și posibilităților de eliminare a acestora. Amplasarea obiectivelor industriale sau economice în văi adânci și depresiuni, în care se manifestă frecvent fenomene meteorologice cum sunt calmul atmosferic și inversiunea termică, conduce la stagnarea și cumularea poluanților și, în final, la realizarea unor concentrații periculoase – nu este cazul in zona studiata .

Poluarea mediului

•cauza fenomenului:

- poluarea aerului – posibila datorita nozelor emise de autoturismele din zona studiata – diminuarea acesteia prin inlocuirea in timp a motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice ;
 - poluare marină – exclusa ;
 - poluarea apei potabile – prin masuratorile effectuate de catre detinatorul retelei de alimentare cu apa potabila a zonei se poate evita ;
 - creșterea globale a temperaturii, distrugerea stratului de ozon – exclus – zona studiata nu detine factori care sa produca fenomenele respective ;
 - predictibilitate: poluarea este considerata si raportata la consumul pe cap de locitor, astfel ca in tările în curs de dezvoltare ea este în creștere – nu este cazul in zona studiata ;
 - factori de vulnerabilitate: industrializarea si lipsa legilor în domeniu, lipsa resurselor pentru contracararea fenomenului – nu este cazul in zona studiata ;
 - efecte: distrugerea recoltelor agricole, pădurilor si sistemului acvifer, distrugeri materiale, înrăutățirea stării de sănătate a populației, creșterea temperaturii etc. – nu este cazul in zona studiata ;
 - măsuri de reducere a riscului: stabilirea unor standarde de calitate a mediului, promovarea de politici pentru promovarea si protecția surselor de apă, controlul producerii de aerosol si produselor de freon, etc.
 - măsuri de pregătire specifice: elaborarea unui plan de protecție si siguranță a mediului la nivel național, includerea problemelor de mediu în programele guvernamentale de dezvoltare etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localitatii vor fi adoptate si implementate si in zona studiata ;
 - instrumente de evaluare a impactului: sisteme de supraveghere terestră si aeriană a solului si apei, evoluția climei, etc. – aceste programe dezvoltate la nivelul localitatii vor fi adoptate si implementate si in zona studiata ;
- Riscurile SOCIALE – din această categorie putem aminti:
- Eșecul utilităților publice - Riscul eșecului utilităților publice este mai mare în zonele urbane, având în vedere densitatea populației și existența a mai multor sisteme de utilități publice. Eșecul (scoatere din funcțiune) sistemelor, instalațiilor și echipamentelor care poate conduce la întreruperea alimentării cu apă , gaze naturale, energie electrică și termică pentru o zonă extinsă din cadrul localității / județ ului poate duce la apariția de epidemii, epizootii, contaminări sau riscuri sociale.
 - Conflictelor militare sunt riscuri premeditate în timp de pace prin pregătirea arsenaliului militar și, mai ales, prin teste nucleare apărute din cauza disputelor politice.
 - Terorismul - termenul terorism înseamnă acte de violenta comise de opozanți ai unui stat, care operează în grupuri restrânse, secrete. Cuvântul implică de asemenea faptul că teroriștii nu desfășoară o campanie pur militară , ci încearcă să tulbere viața normală a unei societăți, folosind tactici ce pun în pericol sau întesc intenționat oameni obișnuiți. În cazuri extreme, avioane civile sau centre comerciale sunt aruncate în aer, sau ostatici nevinovați sunt uciși dacă cererile răpitorilor sunt refuzate.
 - Conflict sociale - conflictele sociale de masă, epurările etnice sunt deosebit de numeroase.
- Termenul “etnic” descrie adesea un grup de oameni care au sentimentul unei apartenențe comune, bazată pe istorie, obiceiuri sau mod de viață . Simțul identității definește cel mai bine grupul etnic, dar poate fi accentuat de aceea și limbă, religie, culoare a pielii sau un statut comun de clasa sau de castă. Conflictele etnice pot apărea oricând, deoarece, de-a lungul mileniilor, oamenii s-au amestecat unii cu alții.
- Criminalitatea și consumul de droguri – au devenit probleme sociale cu răspândire în lumea întreagă .

2.7.3.Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
 Nu este cazul

2.7.4.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Conform anexei nr.1 "Lista monumentelor istorice" a Ordinului Ministerului Culturii si Cultelor nr. 2.361/2010 in zona studiata nu se afla cladiri de patrimoniu.

2.7.5. Evidențierea potentialului turistic

Zona studiată nu detine un potential turistic și nici proximitatea acesteia nu a dezvoltat turismul .

Amenajarea zonei cu locuinte cu o arhitectură la standarde ridicate ar crește atraktivitatea zonei și pe ansamblu a orașului.

2.8. Optiuni ale populatiei

2.8.1. Optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Optiunile populatiei luate în considerare în faza de definitivare a documentației, după dezbaterea publică :

- Optiuni ale populatiei situate în proximitatea zonei studiate se manifestă în cerința de dezvoltarea din punct de vedere cantitativ și calitativ al confortului prin amenajarea circulației carosabile , pietonale și velo și a dezvoltării sectorului de prestare servicii și comerț în proximitate fără a afecta confortul rezidențial .

- Optiunea administrației locale se reflectă în dorința de a dezvolta spații private cu un grad ridicat al confortului în vederea dezvoltării rezidențiale .

2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează să fie solionate acestea în cadrul PUZ

Ca urmare a consultării populatiei considerăm că obiectivele propuse cu reglementările prezentate se integrează în atmosfera zonei și nu intră în conflict sau nici funcțional și nici urbanistic prin densitatea propusă .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Studiul de circulație :

Parcelele care fac obiectul documentației de faza nu impun elaborarea unui studiu de circulație amanuntit . Unitatile de locuit individuale propuse nu aglomerează excesiv zona din punct de vedere al traficului auto sau pietonal în relația cu strada Victoriei .

3.1.2. Analiza fondului construit

- fondul construit existent în suprafața de studiu se referă la o construcție de mici dimensiuni care a fost adaptată pentru o locuință modestă .

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele :

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții propuse ;
- organizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul cresterii traficului în cadrul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale ale orașului ;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare ;
- relația dintre construcțiile propuse și construcțiile existente situate în imediata apropiere respectându-se cerințele de însorire și de proporționalitate dimensională ;

Ocuparea terenurilor libere prezinta o succesiune de spatii diferențiate ca relief . Valorificarea cadrului natural al reliefului și armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse , asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și usoare ale zonei studiate , o funcționare optimă a zonei și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat compozitia de ansamblu . Prin tratarea spațiilor , folosirea intensivă a cadrului natural și integrarea arhitecturală a clădirilor existente s-a urmat crearea unui ansamblu încheiat , unitar și totodată variat .

3.1.3.Analiza spațiilor verzi

Zona studiata beneficiaza de spatii verzi dezvoltate necontrolat dispuse in interiorul parcelelor studiate .

Se observa o dezvoltare a acestora rezultata din neintretinerea incintei .

Prin propunerea P.U.Z. se impune delimitarea concreta a spațiilor verzi .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In zona studiata sunt identificate urmatoarele unitati functionale :

UTR L1b – Subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate cu regim izolat de construire ;

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1.Relationarea cu formele de relief

Suprafața studiata este în pantă pe versant cu diferente de nivel semnificative fiind neamenajată .

Platforma de acces din str.Victoriei și calea de acces este neamenajată .

3.3.2.Prezenta unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

Zona studiata nu detine suprafețele menționate mai sus .

3.3.3.Construibilitatea și condițiile de fundare

Conform studiului geotehnic anexat .

3.3.4.Adaptarea la condițiile de clima

Construcțiile noi proiectate se vor încadra în normele de eficiență energetică actuale .

3.3.5.Valorificarea unor potențiale turistice

Zona studiata nu detine obiective turistice care să poată fi valorificate .

3.4. Modernizarea circulației

Parcelele care fac obiectul documentației de fata nu impune elaborarea unui studiu de circulație amanuntit . Unitatile de locuit individuale propuse nu aglomerează excesiv zona din punct de vedere al traficului auto sau pietonal în relația cu strada Victoriei .

Accesul existent din strada Victoriei corespunde cerintelor pentru dezvoltarea ulterioara a zonei – accesul realizandu-se pe două sensuri de circulație fără a afecta buna funcționare a circulației.

In interiorul zonei studiate este propusa o circulație longitudinala care se dezvoltă din strada Victoriei (situată la sud) și străbate întreaga zona până la limita nordică unde se propune o deschidere spre relația cu posibilitatea de dezvoltare și amenajare în viitor a drumului de acces neamenajat .

Pe parcusul a aprox.195 m calea de acces propusa prezinta o sicana dubla la 90 de grade si o zona de refugiu/intoarcere .

Latimea caii de circulatie este de 6 m cu un carosabil delimitat la 3 m si pietonale laterale de 1,5 m differentiate doar prin natura materialelor sau culoarea acestora pentru a permite ocazional accesul in doua sensuri a autovehicolelor .

Calea de acces va avea panta generala sistematizata de 9% cu scurgerea apelor pluviale dirijate natural spre strada Victoriei unde apele pluviale colectate/dirijate pot sa fie preluate de reteaua de canalizare pluviala deschisa a localitatii (sant) .

Accesul la cele 13 locatii maxime posibile de realizat in perimetru studiat se va realiza direct din calea de acces la 12 locatii si o locatie va avea acces direct din strada Victoriei .

Pe traseul caii de acces vor fi amplasate subteran si retelele edilitare si iluminatul public stradal .

Conform mobilarii cu locuinte individuale rezulta :

- 13 locuinte ;
- Numarul maxim de locatari propusi :
13 locuinte x 4 persone / locuinta = 52 persoane dintre care 26 copii ;
- Numarul maxim de mijloace de transport :
13 locuinte x 2 autoturisme / locuinta = 26 autoturisme ;
Numarul de locuri de parcare pentru musafiri : in incinta fiecarei unitati de .locuit

Se vor amenaja parcuri in interiorul fiecarei parcele cu alei pietonale si carosabile, astfel se va asigura fluenta si circulatia in siguranta ale celor doua tipuri de trafic auto si pietonal .

Viteza maxima de circulatie in interiorul zonei studiate va fi de max. 30 km/ora .

Pentru sustinerea propunerilor de dezvoltare a zonei se vor amenaja trotuare pietonale in paralel cu aleile pietonal carosabile existente, astfel se va asigura fluenta si circulatia in siguranta ale celor doua tipuri de trafic auto si pietonal ;

Traversarile pietonale ale circulatiilor auto se vor amenaja cu pante line , fara borduri pentru circulatia facilă a : persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare, carucioare, biciclete etc.

Zona studiata va fi destinata locuirii cu suprafete construite la diferite cote zero datorita reliefului , nivelarile se vor face in trepte racordarea teraselor aferente se vor face prin lucrari de taluzari , trepte mici , ziduri de sprijin .

Accesele au in general caracter pietonal si auto individual se vor adopta suprafete pavate .

Accese rutiere se vor prevedea pentru intrari in garaje sau la platformele parcare adiacente zonelor de acces in constructii .

In zonele libere , intre constructii , de-a-lungul aleilor si pe platforme se vor amenaja spatii verzi .

3.5. Zonificarea functionala

Prevederile P.U.Z. cuprinde un singur U.T.R. :

UTR L2u - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

3.5.1. : ZONELE VERZI :

Zonele verzi din interiorul suprafetelor de teren private vor respecta cerintele regulamentului de urbanism aferent P.U.Z. si vor ocupa o suprafata echivalenta cu 40% din suprafata .

3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

BILANT TERRITORIAL						
NR CRT.	DENUMIREA	EXISTENT		PROPUIS		%
		mp	%	mp	%	
1	Constructii	43	0,5	2968	34,3	
	existente	43		43		
	propuse			2925		
2	Circulatii	50	0,6	2219	25,6	
	Circulatii auto	0		856		
	Platforme incinte			756		
	Pietonal	50		607		
3	Zona verde	8570	98,9	3476	40,1	
	TOTAL	8663	100	8663	100	

3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICA PROPUUSA

1. In vederea realizarii unui grad ridicat de siguranta si confort in circulatie in zona se vor reda spatiilor de circulatie suprafetele de teren ocupate in momentul de fata de o suprafata neamenjata de vegetatia dezvoltata necontrolat si de teren neamenajat . Panta terenului actual si sistematizat este de 9% pe intreaga lungime
2. Imobilurile propuse se vor dezvolta perpendicular fata de calea de circulatie propusa cu o retragere de la aceasta de 3 m cu accese individuale la demisol pt. gararea autoturismelor si cu acces pietonal direct la nivelul parterului .
3. Imobilurile vor valorifa panta terenului (diferenta de 14 m intre zona de inflexiune a caii de acces si latura Nord pe lungimea de 136 m) prin amplasarea la cote diferite care prin solutia structurala pot creste gradul de stabilitate a terenului . De asemenea pentru sporirea gradului de stabilitate a terenului distantele minime intre doua obiective in ax longitudinal (in linia de panta) nu va fi mai mica de 15 m iar suprafata construita maxima a unei unitati de locuit nu va depasi 225 mp (15x15 m)
4. Conceptia urbanistica permite realizarea de locuinte in regim izolat cu distantarea obiectivelor intre proprietati .
5. Regimul de inaltime propus este de D+P+E+M pentru a nu afecta relatia cu constructiile existente in proximitatea zonei studiate .
6. Parcarile se vor amenaja doar in interiorul fiecarei parcele .
7. Parcelele propuse reprezinta varianta maxima posibila si nu reprezinta solutia unica . Posibilitatea ca numarul parcelelor sa fie mai mic – deci cu suprafete mai mari este posibila respectand doar cerintele din Regulamentul de urbanism afferent P.U.Z.
8. Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015 . Pe toata lungimea limitelor dintre carosabil si spatii plantate se vor amplasa borne sau spatiu plantat va fi amenajat la o inaltime ce nu permite accesul auto.

Cladirile de locuinte – sunt construite in regim D+P+E(M).

Structura, inchiderile si finisajele :

- Structura va fi din materiale durabile : beton , beton armat , metal sau lemn tratat ;
 - Inchiderile perimetrale se vor efectua din materiale durabile si anume :
 - o zidarie de caramida , BCA , beton ;
 - o panouri mari de lemn ;
 - o pereti cortina ;
 - o fatade ventilate - placate cu aluminiu compozit sau gresii ;
- Conditia de satisfacere a cerintelor obligatorii din punct de vedere termic ;

- Finisajele exterioare :
 - o Tencuieli decorative siliconice ;
 - o Zugraveli colorate conform codurilor ce culoare anexate cu propoia :
 - de alb dominant peste 50% ;
 - pastelat maxim 25 % ;
 - accente maxim 10 %
 - o Tamplariile vor fi din :
 - Lemn stratificat tratat natur ;
 - Profile aluminiu cu bariera termica , PVC armat – alb , gri deschis , imitatie lemn sau colorat pastelat ;
 - Geamurile vor fi stratificate cu posibilitati de protectie UV etc – intezise oglindirile ;
 - o Invelitori :
 - Tip terasa necirculabila ;
 - Terasa circulabila ;
 - Terase inierbate ;
 - Tip sarpanta cu 1-2-3-4 ape ;

Materiale :

 - Tigla ceramica ;
 - Tigle de beton ;
 - Tigle metalice ;
 - Tabla faltuite ;
 - Sindurile bituminoase ;

Culori :

 - ceramica – natur sau apropiat ;
 - beton – siena naturala – umbra arsa ;
 - metalice – gri deschis – gri inchis ;
 - Sindurile bituminoase – siena naturala – umbra arsa – rosu englez ;

In cazul adoptarii variantei de sarpanta cu acoperis terasa sau cu acoperis tip sarpanta (1-2-3-4 pante) la primul obiectiv autorizat atunci solutia adoptata va fi obligatorie la toate obiectivele .
- Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

9. Lotizare propusa :

LOTIZARE					
NR CRT	LOT NR.	SUPRAFATA	DESTINATIA		
			Curti	Constructii	Circulatie
		mp	mp	mp	
1	LOT 1	508	508		
2	LOT 2	502	502		
3	LOT 3	602	602		
4	LOT 4	503	503		
5	LOT 5	510	510		
6	LOT 6	155		155	
7	LOT 7	730	730		
8	LOT 8	646	646		
9	LOT 9	588	588		
10	LOT 10	512	512		
11	LOT 11	500	500		

12	LOT 12	543	543	
13	LOT 13	523	523	
14	LOT 14	530	530	
15	LOT 15	1311		1311
	%	100	83	17
	TOTAL	8663	7197	1466

TIPUL DE PROPRIETATE PROPUIS

NR	NR.CAD	PROPRIETAR	SUPRAF.	CATEGORIA				POZITIA			
				DE FOLOSINTA				intravilan	Extravilan		
				Curti c.	Vie	Faneata	Arabil				
			mp	mp	mp		mp	mp	mp	%	
1	124942	Balmos Teofil	454	454					454		
2	123245	Balmos Teofil	507				507		507		
3	121792	Balmos Teofil	352	352					352		
4	119199	Balmos Teofil	3193	186		3007			3193		52
5	122140	Sabo Maria	433		433					433	5
6	130655	Hitter Dan P.	3724				3724			3724	43
		TOTAL	8663	992	433	3007	4231	4506	4157	100	
TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATEA UNITATILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE											1463
TERENURI RAMASE IN PROPRIETATEA PRIVATA											7200

PARCARI

Este interzisa amenajarea alveolelor de parcare care intrerup, micsoreaza sau determina trasee sinuoase ale circulatiei pietonale

Amplasamentul ramas liber de constructii se va amenaja cu spatii verzi, cu spatii rezervate circulatiilor pietonale si rutiere si parcare.

Pentru a se intergrada armonios si in securitate in ansamblul residential este recomandat ca imobilurile propuse sa nu detina imprejmuire. Daca calea de acces propusa va ramane privata atunci securitatea zonei va fi asigurata de la intrarea de pe strada Victoriei .

La amplasarea obiectivelor propuse si la stabilirea regimului de inaltime s-a tinut cont de prevederile Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei- anexa la Ordinul Ministrului Sanatatii emis in temeiul Hotararii Guvernului nr 119/2014 privind organizarea si functionarea Ministerului Sanatatii Publice, cu modificarile si completarile ulterioare.

Conf. prevederilor Cap.I Norme de igiena referitoare la zonele de locuit ,art.3 :

- a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum **10 m** de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curătenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b)

Art.37

(1) Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeuri menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

(2) Containerele vor fi concepute în aşa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității.

Se va respecta distanța minima de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999 , unde nu este posibil se va justifica cu existența calcanelor sau se prevad măsuri compensatorii.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament se va putea realiza din strada în interiorul zonei studiate pe caile rutiere de minim 6,00 m lățime , cu două benzi de circulație , existente/propuse ,

In caz de incendiu interventia forțelor de stingere la clădirile existente și propuse se poate realiza pe cel puțin 3 fățade.

In cazul construcțiilor se vor respecta prevederile prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999 , iar la proiectarea parcarilor se va tine cont de prevederile Normativului de securitate la incendiu a parcajelor pentru autoturisme .

3.6. Devoltarea echipării edilitare

Utilizarea retelelor edilitare se poate face în conformitate cu avizele obținute de la detinatorii de retele și furnizorii de utilități

Obiectivele propuse pe amplasament sunt posibil de racordat la toate retelele edilitare. Se impune bransarea la retele edilitare în funcție de necesitatile impuse de funcțiunile noii – care se vor stabili de comun acord între investitor și detinatorii de retele .

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru fiecare obiectiv de investiție se va solicita aviz de amplasament și aviz de racordare la fazele următoare de proiectare.

3.6.2. Canalizare

Pentru fiecare obiectiv de investiție se va solicita aviz de amplasament și aviz de racordare la fazele următoare de proiectare.

3.6.3. Telecomunicații

Pentru fiecare obiectiv de investiție se va solicita aviz de amplasament și aviz de racordare la fazele următoare de proiectare.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Pentru fiecare obiectiv de investitie se va solicita aviz de amplasament si aviz de racordare la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.5. Gospodarie comunala

In Incinta se vor face amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deșeurilor.

Platforma destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, , va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Platforma gospodăreasca va fi dimensionata pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului menajer și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curătenie;

3.7 Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

In zona studiata conform celor prezentate nu exista surse potențiale care sa genereze poluare majora de tip industrial-chimic-etc .

Pentru poluarea provocata de autoturismele care apartin zonei sau aflate in tranzit , aceasta se va diminua treptat prin inlocuirea motoarelor pe combustibil lichid cu motoarele electrice , masura care este incurajata de programele europene si guvernamentale . Deasemenea si nivelul zgomotului va fi mult diminuat .

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform celor prezentate riscurile naturale pot fi provocate in zona doar de cataclisme – cutremur - care pot fi preintampinate prin masuri de adaptare a structurilor existente la cerintele normativelor actuale privind siguranta in exploatare a constructiilor .

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Reteaua de canalizare menajera si pluviala existenta in zona studiata este racordata la statia de epurare locala in vederea epurarii apeor uzate menajere .

Ape uzate tehnologice provenite din activitati industriale nu sunt posibile .

3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Se impune implementarea sistemului selectiv de gestiune a deseurilor. Colectarea selectiva va fi implementata printr-un program gradat.

Conform Sistemului integrat de management al deseurilor, colectarea directa a deseurilor va apartine de statia de transfer ce se va realiza, depozitarea finala urmand a se realiza la depozitul ecologic din localitatea Slrbi, comuna Farcasa .

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu sunt prezente terenuri degradate in privinta plantarii zonelor verzi interventiile asupra acestora sunt tratate mai jos

3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

- Spatii verzi aferente zonei de locuire :

Spatiile verzi dispuse intre obiectivele prevazute din cadrul zonei studiate se vor amenaja in conditiile prevazute in Regulamentul de Urbanism.

- Spatii verzi aferente zonei suprafata minima 40 %

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică si reabilitarea urbana

Se va realiza respectand prevederile de la punctele 2.7.5.; 3.3.; 3.4.; 3.5.; 3.6.; 3.7.; 4.2.; 4.3. si 4.5. din prezentul memoriu si respectand regulile prevazute in Regulamentul de Urbanism anexat la documentatie.

3.7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Se va realiza respectand prevederile de la punctul 2.7.5.

3.7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si ale retelelor editilare majore

Retelele editilare existente pe str. Victoriei corespund cerintelor actuale de locuire si servicii .

Ca urmare a amplificarii suprafetelor construite in zonele needificate in functie de cerintele solicitate detinatorii de retele vor prezenta modalitatile de satisfacere a cerintelor pentru fiecare obiectiv in parte, la fazele urmatoare de proiectare.

3.8 Obiective de utilitate publica :

Aleea de circulatie propusa permite accesul la fiecare obiectiv propus in studiu si care se afla in proprietatea proprietarilor persoane fizice va fi destinata numai circulatiei cf. schitelor de dezmembrare a terenului care vor configura noile proprietati .

Tipuri de proprietate teren :

Planul Urbanistic Zonal este constituit din terenuri intravilane si extravilane , cu categoria de folosinta actuala de curti-construcții , faneata , arabil si vie .

Terenurile ce fac obiectul studiului sunt:

Terenuri proprietatea privata a persoanelor fizice .

Conform Plansei de Circulatia Terenului – aleea de circulatie va fi privata posibil de trecut in domeniul public al statului .

4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Planul Urbanistic Zonal modifica functiunile initiale prevazute prin PUG, selecteaza tipologia functionala (locuire individuala) cu respectarea prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

Acstea se vor realiza prin:

- Îmbunatatirea infrastructurii
- Îmbunatatirea si extinderea fondului construit pe amplasamentele proprietatii private ;
- Îmbunatatirea dotarilor editilare prin dimensionarea in functie de capacitatatile deservite.
- Protecția mediului înconjurător

4.2. Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de :

- modernizarea circulației prin :
 - o amenajarea circulației care strabate zona studiata ;
 - o amenajarea parcarilor propuse in interiorul parcelelor componente ale P.U.Z. ;
- reabilitarea spatilor verzi ;
- edificarea propunerilor cu destinație de locuire individuala ;

4.3.Prioritati de interventie

Investitorii vor stabili regimul de prioritate al lucrarii de fata , raportat la prioritatile majore ale lor. Investitiile vor fi finantate din surse private.

4.4.Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Considerand tendințele de dezvoltare în zona studiata , trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

4.5.Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)

Respectand cerintele din Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. specificate in Plansa de Reglementari Urbane nu este cazul detalierii parcelelor propuse pentru edificarea de imobile .

4.6.Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general :

- Locuinte individuale private .

4.7.Montaje ale etapelor viitoare(actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)

Datorita naturii juridice a terenului, investitorii privati reprezinta actorul principal implicat, care în derularea investitiei va apela, vor corela si aplica cerintele administratiei locale, ale proiectantilor de specialitate precum si a potentialilor dezvoltatori sau proprietari privati din zona studiată .

5. ANEXE

PIESE DESENATE :

U0 –	INCADRAREA IN ZONA
U1 –	SITUATIA EXISTENTA
U2 –	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
U3 –	TIPUL DE PROPRIETATE CIRCULATIA TERENURILOR
U4 –	REGLEMENTARI URBANISTICE
U5 –	RETELE EDILITARE EXISTENTE
U6 –	REGLEMENTARI EDILITARE PROPUSE
U7 –	PROFIL TRANSVERSAL A si B
U8 –	PROFIL LONGITUDINAL C
U9 –	MATERIAL FOTOGRAFIC
U10 –	DETALIU ACCES IN ZONA STUDIATA DIN STR. VICTORIEI
U11 –	MOBILARE PROPUZA – PARCELARE MAXIMA
U12 –	REPREZENTARE VOLUMETRICA – PARCELARE MAXIMA
U13 –	PARCELARE

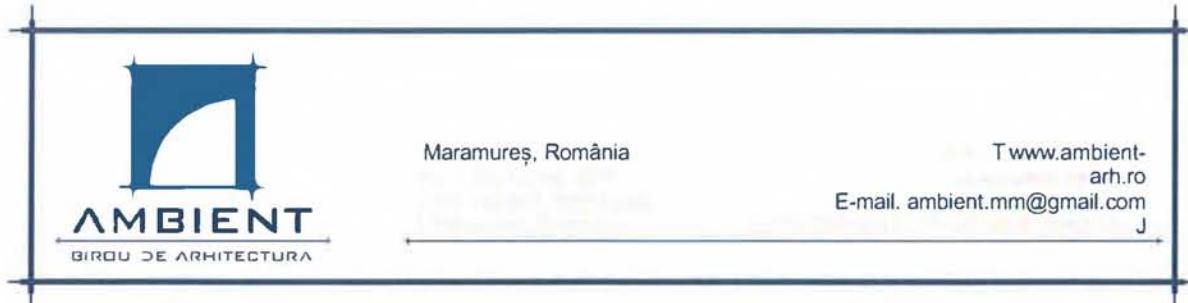
Urbanist : Arh. Gabriel M. FARTE

Proiectant : c.arh. Ovidiu CIORNA



[Type text]

Documentatie
PLAN URBANISTIC ZONAL



REGULAMENT

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCEREA IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA
MARE A TERENURILOR PENTRU DESTINATIA DE
LOCUINTE INDIVIDUALE**

Baia Mare, str. Victoriei, nr.210A , Jud.Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,

E-mail: ambient.mm@gmail.com

Beneficiarul lucrării:

BALMOS TEOFIL
jud. Maramures

BALMOS ANA
56, jud. Maramures

Numar proiect **1600/2021**

:

Data elaborarii. 2021

U.T.R. : L2u – REZIDENTIAL : SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- a) Tipologia locuintelor existente in proximitatea zonei studiate este caracteristica zonelor urbane periferice , cu regim de construire izolat, inaltime mică si anexe gospodaresti .

- b) În prezent se remarcă existența caselor traditionale care respectă principiile generale ale casei , însă după 1950 și mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influente urbane.
- c) Diferențele constau în formă, dimensiuni și materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn cu țiglă.
- d) Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe există peste parter un etaj cu pereti din materiale ușoare .
- e) Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.
Restrictii impuse :
- f) Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecarilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrari de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, filiorii , piscine etc.
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, paraje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă
- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versantilor slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- Se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor
- Lungimea maxima a laturilor în plan a clădirii nu va depasi 15.0 m.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit funcții complementare ca: spații pentru vânzare sau alimentație en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activități măstăcănești ;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări

orice alte funcții decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- 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 de animale .
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale reutilizabile;
- platforme de precolectare a deseuriilor 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.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **500 mp** si un front de acces de minim **5,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct , cale de acces sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.
- 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):

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul la strada Victoriei la o distanta de minim **9 metri**.
- Cladirile vor respecta o aliniere fata de calea de acces propusa de minim **3 m** ;

ARTICOLUL 6 - 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 minimum jumata din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3,00** metri .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumata din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **5.0** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumata din inaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai putin de **15** metri sau se pot cupla prin alipire - daca respecta cerintele ARTICOLULUI 1 – UTILIZARI ADMISE si ARTICOLUL 4 ..

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESSE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- alele semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 100 m vor avea o latime minima de 3,0 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : D+P+E+M

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Inaltimea maxima admisita la cornisa : 8 m masurata de la fatada din aval .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Obiectivele propuse vor respecta materialele de invelitoare prevazute in prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015 .

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatalele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnici si materiale contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate ;
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate in nici un fel de situatie.
- se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica , tigla de beton sau tigla metalica de culoare caramiziu , maro sau gri inchis/negru .
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn , sticla sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
- ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat , aluminiu cu bariera termica alb sau imitatie lemn ;
- paleta cromatica, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțior din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate

ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente.

- Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor conform regulamentului ;
- În cazul acoperisurilor cu sarpanta atât panta cat și materialul învelitorii va fi unitara la toate obiectivele propuse . Dacă este adoptată varianta de acoperis în patru pante sau două pante cu apele nord-sud sau est-vest sau o singura panta – atunci toate obiectivele cu sarpanta vor avea aceeași tratare .
- unghiul minim pentru construcțiile cu sarpanta va fi de 30 grade .

Structura, inchiderile și finisajele :

- Structura va fi din materiale durabile :beton , beton armat , metal sau lemn tratat ;
 - Inchiderile perimetrale se vor efectua din materiale durabile și anume :
 - zidarie de caramida , BCA , beton ;
 - panouri mari de lemn ;
 - pereti cortina ;
 - fatade ventilate - placate cu aluminiu compozit sau gresii ;
 - Conditia de satisfacere a cerintelor obligatorii din punct de vedere termic ;
 - Finisajele exterioare :
 - Tencuieli decorative siliconice ;
 - Zugraveli colorate conform codurilor ce culoare anexate cu proporția :
 - de alb dominant peste 50% ;
 - pastelat maxim 25 % ;
 - accente maxim 10 %
 - Tamplariile vor fi din :
 - Lemn stratificat tratat natur ;
 - Profile aluminiu cu bariera termica , PVC armat – alb , gri deschis , imitație lemn sau colorat pastelat ;
 - Geamurile vor fi stratificate cu posibilitati de protectie UV etc – intezise oglindirile ;
 - Invelitori :
 - Tip terasa necirculabila ;
 - Terasa circulabila ;
 - Terase inierbate ;
 - Tip sarpanta cu 1-2-3-4 ape ;
 - Materiale :
 - Tigla ceramica ;
 - Tigle de beton ;
 - Tigle metalice ;
 - Tabla faltuite ;
 - Sindrile bituminoase ;
 - Culori :
 - ceramica – natur sau apropiat ;
 - beton – siena naturală – umbra arsa ;
 - metalice – gri deschis – gri inchis ;
 - Sindrile bituminoase – siena naturală – umbra arsa – rosu englez ;
- In cazul adoptării variantei de sarpanta cu acoperis terasa sau cu acoperis tip sarpanta (1-2-3-4 pante) la primul obiectiv autorizat atunci soluția adoptată va fi obligatorie la toate obiectivele .

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice existente în zona .

[Type text]

- toate noile bransamente vor fi realizate în gropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor pluviale prin santuri spre sant .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinele vidanjabile;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului
- Deseurile rezultante din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza in tomberoane ecologice;
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile vor fi spre strada Victoriei de maxim **1,80** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0,60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu;
- imprejmuirile dintre parcele este recomandat sa nu se realizeze dar daca se vor realiza trebuie sa fie cat mai transparente – cu o inaltime maxima de **150** cm
- imprejmuirile perimetrale zonei studiate - dintre proprietati - pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) **POT maxim = 35 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) **CUT maxim = 1,2**

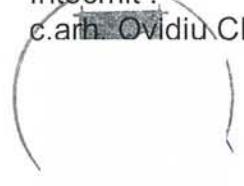
Urbanist :

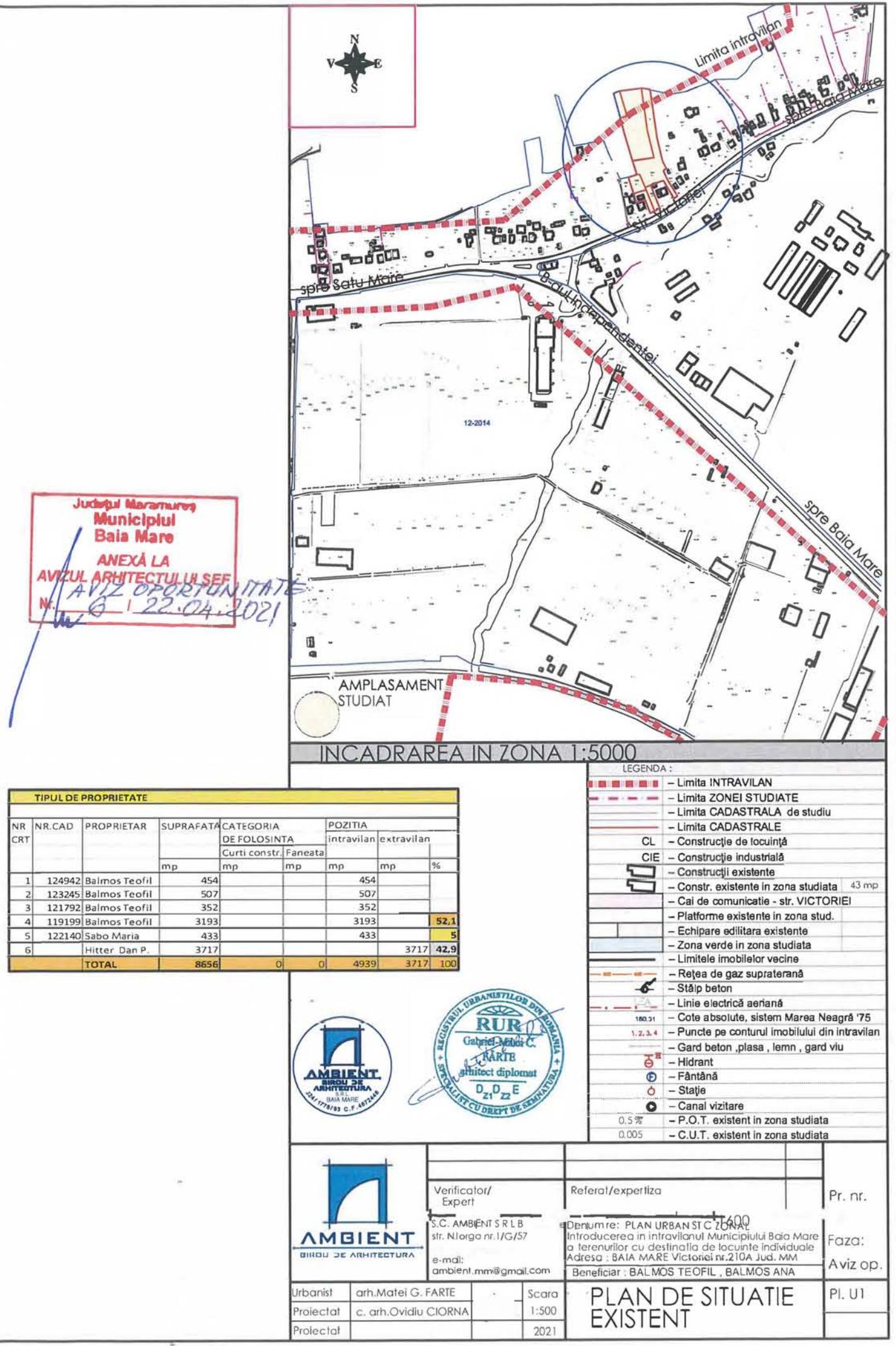
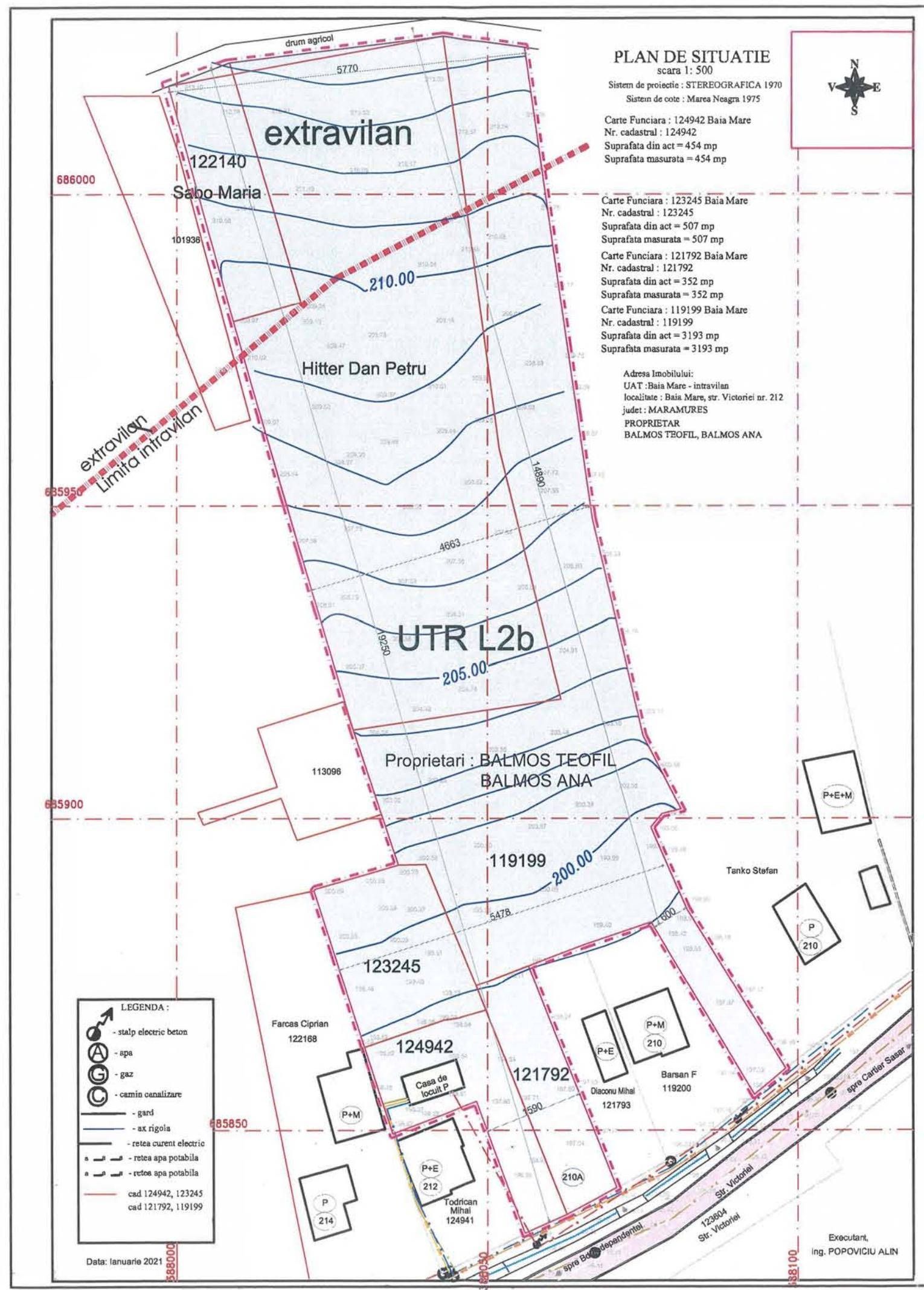
Arh. Gabriel M.FARTE



Intocmit :

c.arh. Ovidiu CIORNA







MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT,

Primar
Dr. Ec. Cherecheș Cătălin

Nr. 34668 / 22.04.2021

Ca urmare a cererii adresate de **BALMstrada**, înregistrată la nr. 34668 din 23.09.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 25.03.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 6 din 22.04.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "Introducerea în intravilanul municipiului Baia Mare a terenurilor cu destinația de locuințe individuale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Victoriei nr.210A, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat în zona vestică a municipiului Baia Mare, str. Victoriei nr.210A, fiind cuprins parțial în intravilan și parțial în extravilan. Accesul pietonal și auto la teren se face de pe strada Victoriei.

Suprafața care se dorește a se reglementa cuprinde parcelele identificate prin CF119199 Baia Mare, nr. cad. 119199, proprietar Balmoș Teofil - cota actuală 1/1 - CF123245 Baia Mare, 124942 Baia Mare, 121792 Baia Mare, nr-le. cad. 123245, 124942, 121792 proprietatea lui Balmoș Teofil și Balmoș Ana, bun comun, cota actuală 1/1, construcții - C1 casă de locuit - drept de proprietate Balmoș Teofil și Balmoș Ana conform CF 124942 Baia Mare.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. **8656 mp**, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituri:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul municipiului Baia Mare:

- parțial în U.T.R. **L2b - LOCUINȚE INDIVIDUALE** cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți având înălțimea maximă P+1,
- parțial în extravilan.
- categoria de folosință conform CF: curți-construcții, fâneată, arabil

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

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

U.T.R. L2b - LOCUINȚE INDIVIDUALE cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți având înălțimea maximă P+1

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

- POT maxim = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

- CUT maxim pentru înălțimi P = 0.3;
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.6

Extravilan

- POT, CUT-

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

- (a) vor avea front la drumul de acces nou propus sau la strada Victoriei
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 500 mp

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minimum 3 m față de aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor amplasa cu retrageri de minim 3,0 m de la limitele laterale a parcelei. Retragerea față de limita posterioară a parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

REGIMUL DE ÎNĂLTIME:

- Rh=D+P+E+M (semnificațiile prescurtărilor: D - demisol, P - parter, M - mansardă).
- Hmax cornișe = 8m

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI :

Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim =40% .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 1,2.

Spațiile verzi organizate pe solul natural: min. 40% din suprafața de teren

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

- Strada nou propusă se va amenaja cu lățimea de 6m pe toată lungimea acesteia.
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996 Secțiunea.2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr.4 Accese carosabile. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituirii de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumurilor propuse și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluentei traficului;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare cu modificările și completările ulterioare.
- Parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservesc imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solitanților.

Dotările de interes public necesare, utilități

- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea /concesionarea terenurilor proprietatea Statului Român afectate, cât și cele generate de modernizarea, extinderea și branșamentul la rețelele de utilități, sunt în sarcina investitorilor privați, în condițiile legii.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente; Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, conform studiului privind echiparea tehnico-edilitară.
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

5. Capacitățile de transport admise

- Dată fiind configurația parcelelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

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

- Aviz Agenția de Protecția Mediului Maramureș
- Acord /Aviz A.N.I.F.;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol ;
- Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Maramureș;
- Aviz Consiliul Județean MM
- Aviz - Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- SC Electrica SA
- Telekom România
- Aviz Drusal
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a circulației.
- Studiu de însozire
- Studiu de altimetrie
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară.
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af- rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;

- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de OCPI Maramureș;
- Acord autentificat de la toți proprietarii cuprinși în zona de studiu.
- Certificat de impunere fiscală
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

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

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

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

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

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Documentația va fi întocmită, semnată și stampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România.

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

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

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

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **118 din 19.02.2021** emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 525 lei, conform Chitanței Banca Transilvania din 22.03.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Sef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Inq. Urb. Jur. Ionce Mirela

