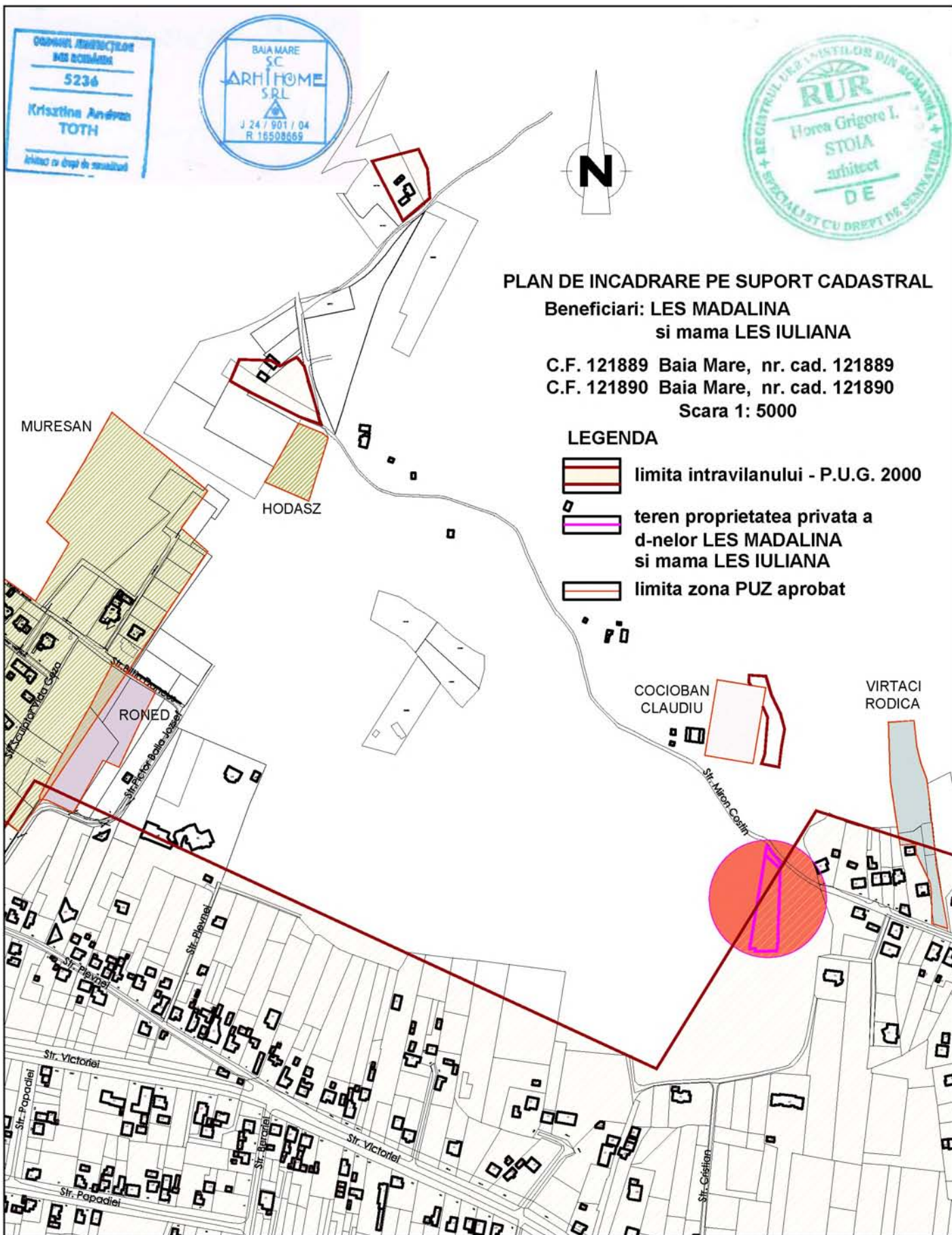




PLAN DE INCADRARE PE SUPORT CADASTRAL

Beneficiari: LES MADALINA
si mama LES IULIANA

C.F. 121889 Baia Mare, nr. cad. 121889

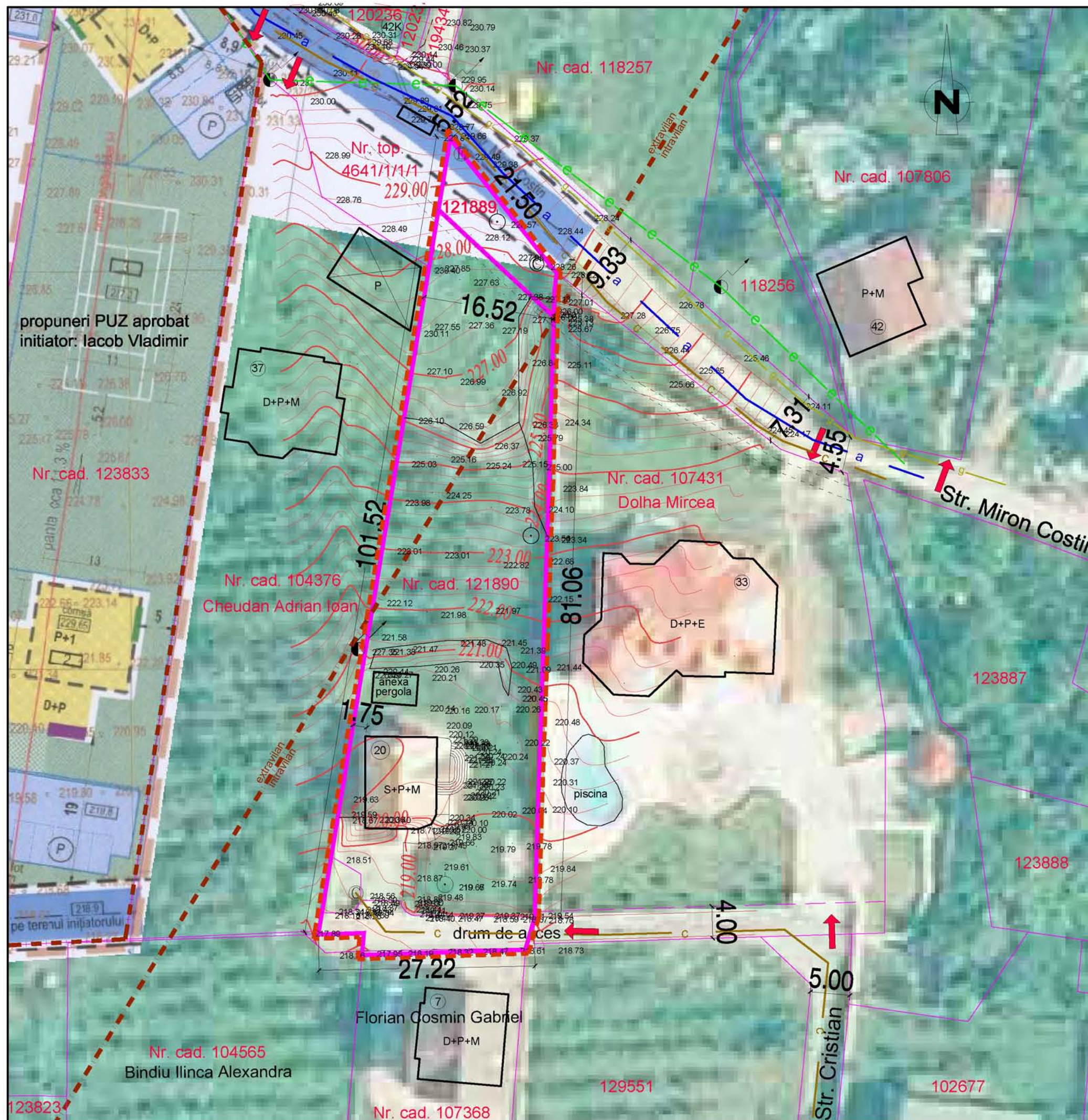
C.F. 121890 Baia Mare, nr. cad. 121890

Scara 1: 5000

LEGENDA

- limita intravilanului - P.U.G. 2000
- teren proprietatea privata a d-nelor LES MADALINA si mama LES IULIANA
- limita zona PUZ aprobat

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHIHOME S.R.L.			BENEFICIAR LES MARIANA si LES IULIANA		PROIECT NR. 341
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 5000	ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA loc. BAIA MARE, str. Miron Costin, nr. f. nr.	FAZA D.T.C.U.
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea				
ARHITECTURA	arh. TOTH Krisztina		DATA 08/2021	PLAN DE INCADRARE	PLANSA U1
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina				



propuneri PUZ aprobat
initiator: Iacob Vladimir

Nr. cad. 123833

Nr. cad. 104376
Cheudan Adrian Ioan

Nr. cad. 104565
Bindiu Ilinca Alexandra

Nr. cad. 107368

Nr. cad. 118257

Nr. cad. 107806

Nr. cad. 107431
Dolha Mircea

123887

123888

129551

102677

PLAN DE SITUATIE - EXISTENT
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE
FUNCTIUNE DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA

sc. 1:500

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIA MARE
- LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELELOR CARE AU GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 121889 si 121890
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCES

2. RETELE EDILITARE

- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA

DATE DESPRE TEREN

CF 121889 BAI A MARE - SUPRAFATA - 1868mp
FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII - 487mp - teren intravilan
FANEATA - 958mp - teren intravilan
FANEATA - 423mp - teren extravilan

CF 121890 BAI A MARE - SUPRAFATA - 114mp
FUNCTIUNEA DE ARABIL, TEREN EXTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU SI REGLEMENTATA - 1982 mp.



LES MADALINA si mama LES IULIANA

loc. BAI A MARE, str. Cristian , nr. 20

PROIECT
NR. 341

**ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN,
SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1b
IN LOCUIRE INDIVIDUALA**

loc. Baia Mare, str. Miron Costin, nr. f. nr.

FAZA
P.U.Z.

PLAN DE SITUATIE - EXISTENT

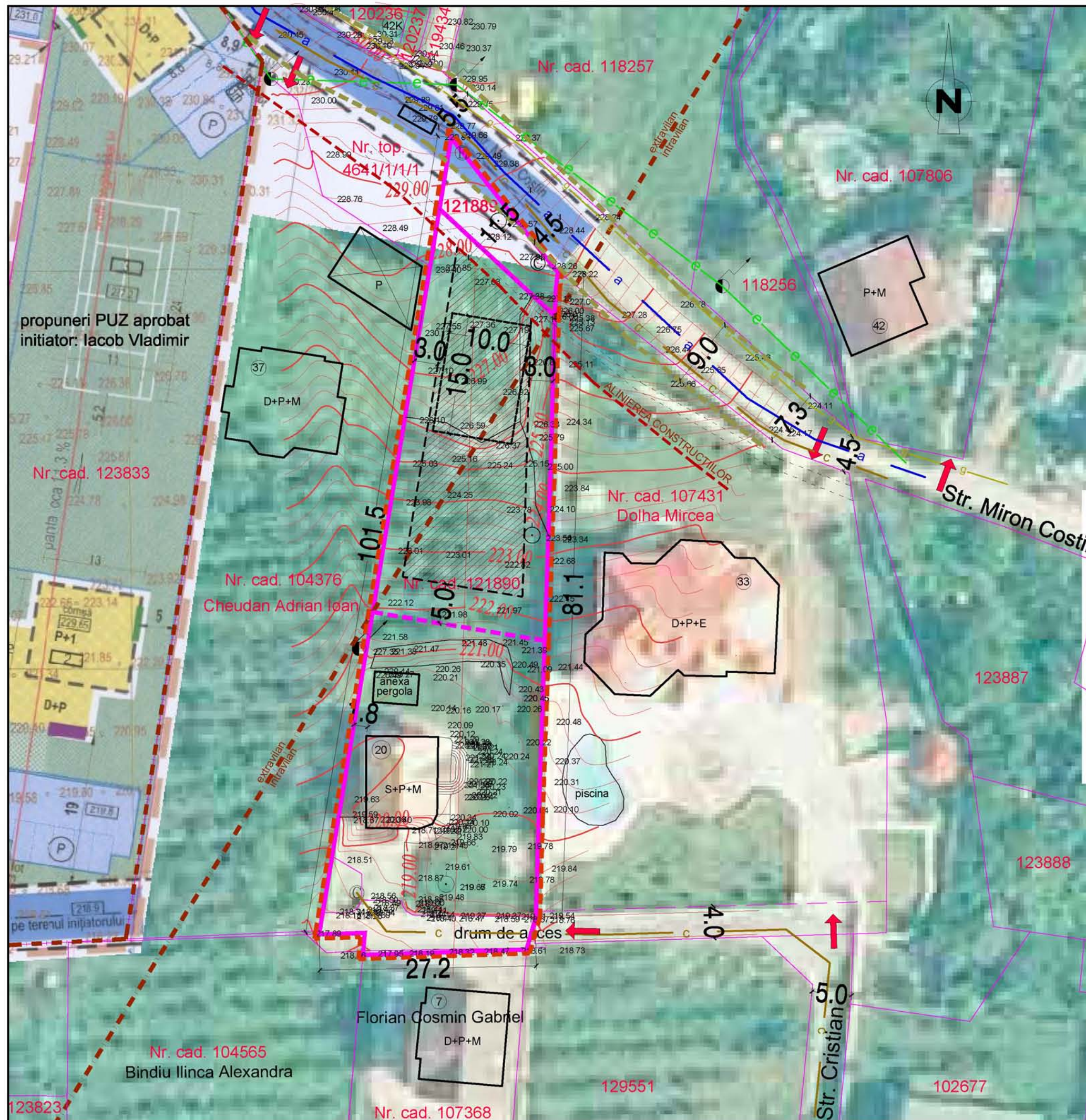
PLANS A
U03

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.

B I M GRI ITEI 127

SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTI Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTI Krisztina		08/2021



LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI - MUNICIPIUL BAIA MARE
- LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELELOR CARE AU GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 121889 si 121890
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCES

2. RETELE EDILITARE

- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA

DATE DESPRE TEREN

CF 121889 BAI A MARE - SUPRAFATA - 1868mp
FUNCTIUNEA DE CURTI - CONSTRUCTII - 487mp - teren intravilan
FANEATA - 958mp - teren intravilan
FANEATA - 423mp - teren extravilan

CF 121890 BAI A MARE - SUPRAFATA - 114mp
FUNCTIUNEA DE ARABIL, TEREN EXTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU SI REGLEMENTATA - 1982 mp.



LES MADALINA si mama LES IULIANA loc. BAI A MARE, str. Cristian , nr. 20			PROIECT NR. 341
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALE loc. Baia Mare, str. Miron Costin, nr. f. nr.			FAZA P.U.Z.
PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE			PLANS A U04
PROIECTANT GENERAL S.C. ARHIHOME S.R.L.			
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURE	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 500
PROIECTAT	arh. TOTI Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTI Krisztina		08/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1052 din 08.09.2021

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE P.U.Z.

Ca urmare a cererii adresate de **LES MADALINA**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal bl. sc. et. ap. telefon/fax **18.08.2021**,

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

Cartea funciara Baia Mare numar **121889, 121890** numar cadastral **121889, 121890** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **12.../96-99**, faza PUG, aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN situat parțial în intravilanul Municipiului Baia Mare, parțial în extravilan - drept de PROPRIETATE astfel:

- asupra terenului înscris în C.F. 121889, nr. cad. 121889 - proprietari **LEȘ IULIANA** cota actuala 13/16, **LEȘ MĂDĂLINA** cota actuala 3/16.
- asupra terenului și construcției C1 - casă S+P+M înscrise în C.F. 121890, nr. cad. 121890 - proprietari **LEȘ IULIANA** și **LEȘ MĂDĂLINA** - în indiviziune.

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

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

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.:

- parțial - UTR A1b - Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

- parțial extravilan

CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform CF: curți-construcții, fâneată;

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: ELABORARE PUZ - Introducere teren în intravilan

UTILIZARI ADMISE A1b: Pentru toate UTR sunt admise UTILIZĂRI COMPATIBILE cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ conformare zona):

A1b- arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI A1b: Conform PUZ; Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.

UTILIZARI INTERZISE A1b: Conform PUZ; In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA. A1- SE INTERZICE AMPLASAREA LOCUINTELOR.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII A1b: sunt permise în mod excepțional . spitale, cabinete medicale, spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

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

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr. 391/2017, privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, anexele gospodărești ale exploataților agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adaptească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora, anexele gospodărești ale exploataților agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adaptească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora. Anexele gospodărești ale exploataților agricole se vor reglementa astfel: suprafața minimă a parcelei va fi de 2500 mp; înscrierea categoriei de folosință în cartea funciara: arător, pășune, grădină, livadă, fânețe, pădure, ciupercărie, sere, etc; înscrierea terenului în registrul agricol; parcela va avea acces din drum public, direct sau prin drept de servitute; suprafața exploatației agricole va avea delimitată o zonă de anexe /gospodărie, în care se pot amplasa/amenaja construcții, iar restul terenului va avea destinația exclusiv agricolă; indicii urbanistici nu vor depăși valorile: POT - 20%, CUT - 0.2; regim de înălțime Parter + Mezanin / Mansardă (mezaninul va avea o suprafață desfășurată de maxim 40% din suprafața construită); H.max. cornișă - 7m; Spațiile de cazare nu vor putea depăși 20% din suprafața construită și nu mai mult de 60 mp desfășurați.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

• Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.

• LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

• Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

• REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", cu modificările și completările ulterioare :

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Art. 26: Accese pietonale - (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

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

4.11.1. - Pentru CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

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

ÎN ZONA VERSANȚILOR este recomandat să se efectueze studii și expertize geotehnice, studii de stabilitate a versantului, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală 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. Proiectantul de structură va prevedea verificarea studiului geotehnic la cerința Af, inclusiv a documentației, acolo unde consideră că este cazul.

• În situația în care amplasarea construcției propuse se va face pe partea de TEREN SITUAT ÎN UTR - A1b, și nu sunt respectate prevederile R.L.U. pentru zona A1b, este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, în vederea modificării unității teritoriale de referință (U.T.R.) din arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi în zonă cu destinația de locuințe, sens în care se va SOLICITA UN NOU CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU ELABORARE P.U.Z.

- Pentru zona A1b, până la relocarea funcțională a zonei printr-un P.U.Z. este interzisă amplasarea de locuințe, implicit și a schimbărilor de destinație din clădiri cu altă destinație în locuințe

- Modificările aduse reglementărilor din PUG asupra funcțiunii zonei, respectiv, modificarea unității teritoriale de referință (U.T.R.) din A1b în zonă cu altă destinație - de locuire și atribuirea unei alte unități teritoriale de referință se reglementează prin PLAN URBANISTIC ZONAL Pentru partea de teren situată în UTR - A1b, sunt stabilite următoarele reglementări urbanistice:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): conform P.U.Z. pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la strada de 40,0 metri în toate UTR din zona A și o suprafață minimă de 3000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :10,0 metri pe strazile de categ. a II-a; 6,0 - 8,0 metri pe strazile de categ III-a.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: În cazul cladirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului; În toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze incaperi în care se desfășoară activități permanente; În toate cazurile se va ține seama de condițiile

de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR A1b. conform P.U.Z. se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20 m.

IMPREJMUIRI: Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști; Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI. Conform PUZ, dar nu peste 50%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI. Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren.

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

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

În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentație de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. - Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

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

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

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

- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

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

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire .

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

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1B ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

pentru protecția mediului. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.
--

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize/acorduri:

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

Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală;

P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

Aviz O.C.P.I. MM; Aviz Consiliul Județean;

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

Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș;

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

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

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

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

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

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș
în baza dispoziției nr. 567/19.05.2021

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

Achitat taxa de 27,82 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 062789515290 din 2021-08-18 12:25:03 valoare 27,82

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

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

Întocmit,
Ing. Gherasim Camelia

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

.....



MEMORIU JUSTIFICATIV

Realizarea lucrărilor se vor face în condițiile respectării legii nr. 50 – 1991 “Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”, a legii nr. 10 – 1995 “Legea privind calitatea în construcții” și a Regulamentului de conducere a calității în construcții prin H.G. 261 – 1994.

A. DATE GENERALE

Denumirea: ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA

Initiator: LES MADĂLINA și mama LES IULIANA
loc. Baia Mare

Amplasament: loc. Baia Mare, str. Miron Costin, nr. F. nr.

Faza de proiectare: CERTIFICAT DE URBANISM

B. AMPLASAMENT – DATE DE TEMA

Amplasamentul este situat în zona administrativă a municipiului Baia Mare, în zona de nord a orașului, pe deal, la limita intravilanului. Accesul auto și pietonal la teren se face de pe strada M. Costin dar și de pe strada Cristian - un drum de servitute. (vezi Planul de situație anexat). Amplasamentul care se propune a se reglementa este compus din două numere cadastrale **121889** și **121890**, are o suprafață totală de 1982 mp.

Initiatorii proiectului de urbanism sunt LEȘ Mădălina și mama LEȘ Iuliana, proprietari ai terenurilor.

Configurația teritoriului în plan: zona care se propune a se studia are o formă rectangulară având intrarea principală pe teren în partea de est.

Dimensiunile terenului sunt de aproximativ 17,00m x 101,50m.

Configurația teritoriului în secțiune verticală longitudinală

- pe direcția NS: 9grade cu expunere sudică
- pe direcția EV: nu prezintă denivelări

Ocuparea teritoriului considerat: pe teren există o casă de locuit construită în anul 2008 în regim de înălțime D+P+M. Această casă este construită în zona de intravilan a parcelei.

Vecinatati:

- la Sud: nr cad 107368 - proprietar dl Florian Cosmin Gabriel
- la Est: nr cad 107431 - proprietar dl Dolha Mircea
- la Vest: nr cad 104376 Cheudan Adrian Ioan, nr topo 46/1/1/1 Dolha Mircea
- la Nord: strada Miron Costin

Obiectivul propus conform temei de proiectare emisă de beneficiari este de a reglementa terenurile proprietate privată, nr cad 121889, 121890 pentru construire casa de locuit în regim de înălțime D+P+1Etaj.

- | | |
|---|------------------|
| - suprafață care se dorește a fi reglementată : | 1868 mp + 114 mp |
| - Procent Ocupare Teren - P.O.T.- propus/parcels: | max 35 % |
| - Coeficient Utilizare Teren – C.U.T.-propus/parcels: | 0,9 |
| (indici preluați din PUZ APROBAT - IACOB - L2b2) | |

Modul de integrare:

Terenul studiat se află în zona de locuințe individuale. Introducerea terenurilor în intravilan și reglementarea pentru funcțiunea de locuire individuală, dă posibilitatea inițiatorilor de a putea construi pe teren încă o locuință individuală cu acces direct din strada Miron Costin. Spre strada Miron Costin se va retrace gardul astfel încât să se creeze un profil stradal de 9m, cu 6m carosabil și trotuare pe ambele părți de 1,5m. Alinierea gardului spre strada Miron Costin se va face la 4,5m din axul străzii existente, respectiv alinierea construcției se va face la minim 11,5m.

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:

Investiția propusă cuprinde construirea unei locuințe individuale, pentru care este necesară elaborare PUZ.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Întreaga investiție, lucrările de branșamente la utilități sunt investiții suportate de investitorul privat.

Indicatori urbanistici:

- se vor prelua reglementările din UTR-ul existent L2b2
- Procent Ocupare Teren - P.O.T.- propus/parcela: max 35%
- CUT maxim pentru parcelă = 0,9 mp.ADC/mp.teren
- G.O. max 50%
- zone verzi minim 50%, zone plantate cu arbori min 50% din zona verde

Din punct de vedere al circulației, accesul pe teren se va face din strada publică Miron Costin care urmează a se reabilita cu o zonă carosabilă de 6m lățime. Profilul străzii va fi de 9m între garduri.

Necesarul de parcaje, toată organizarea necesară pentru buna funcționare a rezidențialului propus se va rezolva pe domeniul privat al investitorului.

Intocmit:

proiectant: arh. TOTH Krisztina