

Către
Primarul Municipiului Baia Mare

CERERE
pentru emiterea avizului de oportunitate

Subsemnatul*1) CHERECHEȘ CĂTĂLIN, CNP, cu domiciliul/sediul*2) în
județul MARAMUREȘ, municipiul/orașul/comuna BAIA MARE, satul,
sectorul, cod postal 430311, str. GH. ȘINCAI nr. 37, bl.
sc., et., ap., telefon/fax 0262211001, e-mail primar@baia mare.ro
în calitate de/reprezentant al MHN. BAIA MARE CUI 3627692

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea
Planului Urbanistic Zonal pentru*3) DEATH GROȘIOR,
generat de imobilul*4) - cf. PLANURI ANEXATE

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. 630 din 16.05.2019 emis de MHN. BAIA MARE (copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- c) Studiul de oportunitate compus din:
- c.1) **piese scrise:** memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:
- prezentarea investiției/operațiunii propuse;
 - indicatorii propuși;
 - modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
 - prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
 - categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.
- c.2) **piese desenate:**
- încadrarea în zonă; încadrare în PUG aprobat
 - plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
 - conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.
- d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate

Data

Semnătura

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

**) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.

Către
Primarul Municipiului Baia Mare

CERERE
pentru emiterea avizului de oportunitate

Subsemnatul*1) CHERECHES CĂTĂLIN, CNP cu domiciliul/sediul*2) în
județul MARAMUREȘ, municipiul/orașul/comuna BAIA MARE, satul
....., sectorul, cod postal 430311, str. GH. SINGA nr. 37, bl.
....., sc., et., ap., telefon/fax 0262211001, e-mail minimale@baia mare.ro
în calitate de/reprezentant al MHN. BAIA MARE CUI 3627692

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea
Planului Urbanistic Zonal pentru*3) DEALUL GROSULOR,
generat de imobilul*4) cf. PLANURI ANEXATE

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. 630 din 16.05.2019 emis de MHN. BAIA MARE (copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- c) Studiul de oportunitate compus din:
- c.1) **piese scrise:** memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:
- prezentarea investiției/operațiunii propuse;
 - indicatorii propuși;
 - modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
 - prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
 - categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.
- c.2) **piese desenate:**
- încadrarea în zonă; încadrare în PUG aprobat
 - plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
 - conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.
- d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate

Data

Semnătura

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

**) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 620 din 16.05.2019

În Scopul: ALTE SCOPURI : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL BAIA MARE, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal STRADA GHEORGHE ȘINCAI nr. 37 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. 18536 din 08.05.2019,

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

ZONA DEALUL GROȘILOR Cartea funciara Baia Mare numar numar topo 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:

IMOBIL, teren și construcții, situat parte în intravilan, parte în extravilan - proprietăți private și domeniu public/privat ale Municipiului Baia Mare.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în: 1) drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute (dobândit prin:contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească); 2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONELOR STABILITE PRIN P.U.G.:

L - ZONA DE LOCUIT

L2 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A 1 - Zona de activități agro-industriale.

A 1a - unități agroindustriale

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V 4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

V 8 - păduri și fâșii plantate de protecție sanitară

V9 - fâșii și perdele de protecție;

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G 1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunala

G 2 - subzona cimitirelor

ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DEALUL GROȘILOR

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru modificarea funcțiunilor admise prin P.U.G. și atribuirea unor unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă propusă, pentru introducerea în intravilan a terenului studiat din extravilanul localității, se va elabora PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local.

- PLAN URBANISTIC ZONAL se va elabora 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.

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

- Documentația se va corela cu traseul Drumului Expres propus;

Documentația de urbanism va urmări viabilizarea zonei din punct de vedere al utilităților publice și modul de autorizare a construcțiilor și va reglementa următoarele aspecte: stabilirea, delimitarea și caracterizarea zonelor pe tipuri de funcțiuni, regim de construire, caracteristici arhitecturale-tipologii specifice, indici urbanistici, în conformitate cu prevederile legale, măsuri privind conservarea și reabilitarea zonelor construite.

Este recomandat ca în zona versanților 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.

Se vor respecta următoarele prevederi urbanistice aflate în vigoare:

- 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.

- 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" :

• PARCAJE AUTOVEHICOLE

Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 10. Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

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

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

• pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

• pentru FUNCȚIUNILE COMERCIALE/PRODUȚIE/DEPOZITARE:

1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;

1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;

1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;

1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

• pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCȚII care se vor prevedea prin P.U.Z. -ul care se va elabora, necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și conform prevederilor HCL 104/2019 modificată și completată.

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- 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.

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

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

Art. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament și NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000 Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice pe teritoriul Municipiului Baia Mare.

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

Art. 17 Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje și procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.

Art. 18 Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcțiile pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementat situațiile prevăzute în prezentul regulament

• **LOCUINȚE COLECTIVE MICI.** În înțelesul prezentului regulament, locuințele colective mici au fost definite ca și locuințe cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire între două și zece unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserarea locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spații verzi, locuri de parcare/garare.

Locuințele colective mici se vor reglementa după suprafața de teren aferentă construcției, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre astfel:

între 300-500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;

între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;

între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;

peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala 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 rețelilor 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

• **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 servitutea 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.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a

incendiilor; - accese la parcaje și garaje.

4.3.1.- Pentru CONSTRUCȚII COMERCIALE se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 4.3.2.- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.1.2.- Pentru CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

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

• ACORDUL VECINILOR. Potrivit art. 27, alin 1, lit a), alin 2, din Nomenclatorul Metodologic de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991, este necesar în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

- Proiectantul va preciza dacă prin lucrările propuse sunt afectate construcțiile învecinate și sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora, situație în care se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate.

• Prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, modificat prin Ordinul nr. 944/2018 și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: -toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate; -se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare; -toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; -se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: -se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor; -spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; -spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m²;

ÎMPREJMUIRI: -se admite realizarea unor împrejmuiuri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

Dimensionarea acceselor la parcelă 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. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culcare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

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 Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.; Planul urbanistic zonal se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, cu respectarea prevederilor/etapelor 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;

Documentația faza D.T.A.C. se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism în consiliul local;;

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

ELABORARE P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DEALUL GROȘILOR

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. BAIĂ 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 | ☒ gaze naturale |
| ☒ canalizare | ☒ telefonizare |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☒ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborarea P.U.Z.-ului; P.U.Z. Plan urbanistic zonal aprobat prin H.C.L.; Hotărâre de Consiliu Local privind aprobarea P.U.Z.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; 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 Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism; Aviz Consiliul Județean; 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 O.C.P.I. MM; Aviz C.N.T.E.E. Transelectrica SA-ST Cluj;

Aviz S.N.C.F.R.;

Aviz C.N.A.D.N.R. - Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România;

Aviz DRDP Cluj;

Aviz Comuna Groși;

Acord / aviz S.G.A.;

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

Studii de specialitate, studii de fundamentare;

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

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

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



SECRETAR,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

Achitat taxa de 0,00 lei, a fost achitată conform OP nr. din
valoare

Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform OP nr. din

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

Întocmit,
Ing. Mihali Marioara

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,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

L.S.

Data prelungirii valabilității

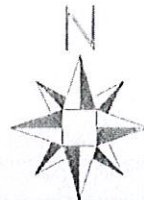
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

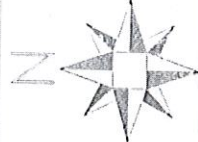
.....

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
"DEALUL GROȘILOR"



Legendă:

— Zona studiată

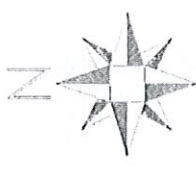


PLAN DE SITUAȚIE "DEALUL GROȘILOR"

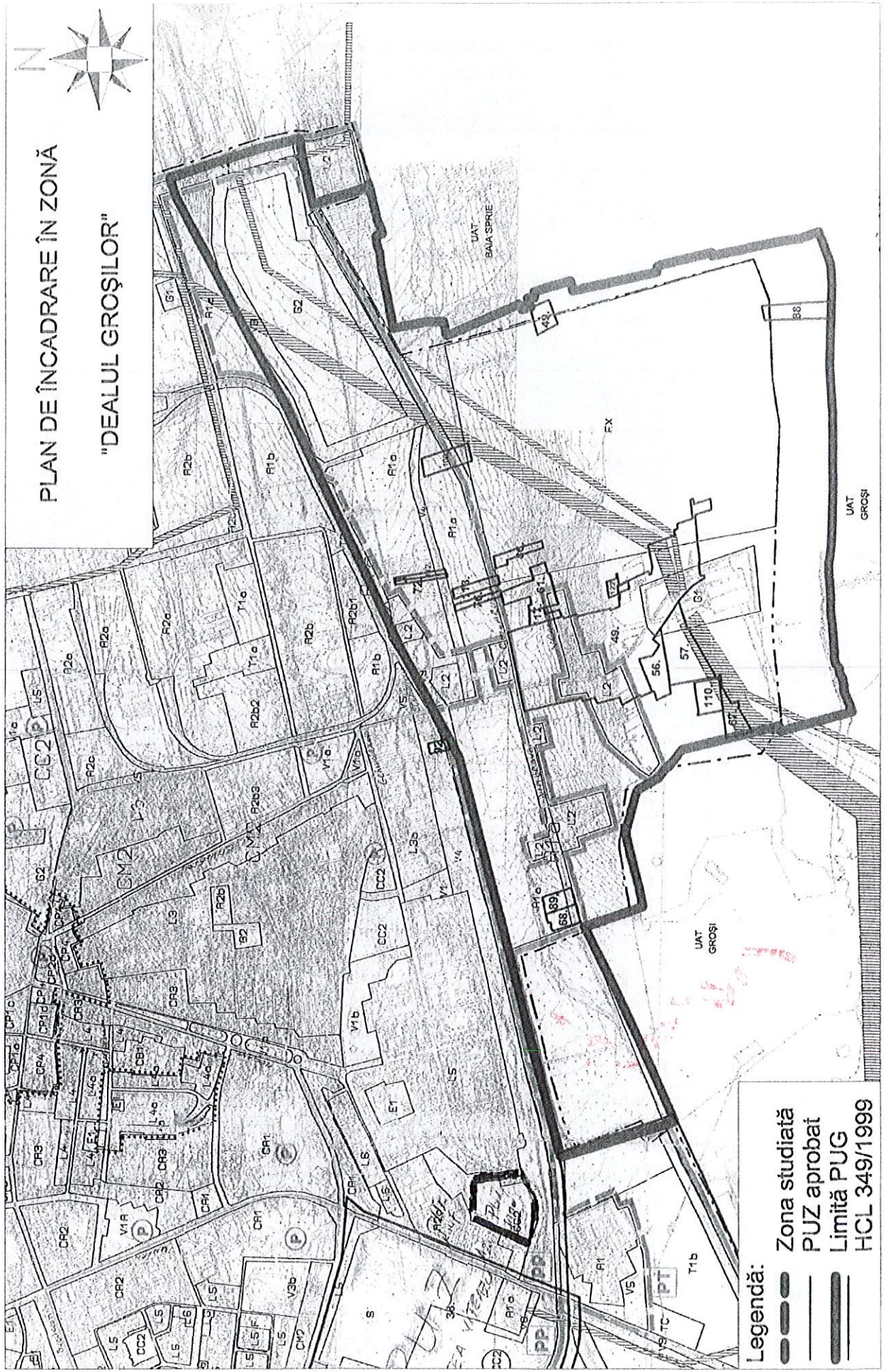


Legendă:

— Zona studiată



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
"DEALUL GROȘILOR"



- Legendă:
- Zona studiată
 - PUZ aprobat
 - Limită PUG
 - HCL 349/1999

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL – DEALU GROȘILOR

2. Beneficiar:

Municipiul Baia Mare, Strada Gheorghe Șincai 37, Baia Mare, 430311, județul Maramureș

3. Faza de proiectare

P.U.Z.

4. Amplasament

Zona Dealul Groșilor se află în partea de sud-est a municipiului Baia Mare.

Zona de studiu înglobează tot spațiul cuprins între calea ferată la nord, UAT Baia Sprie la vest, limita UAT Groși la sud și est, prin urmare se află la intersecția a trei unități administrativ teritoriale.

Zona colinară numită Dealul Groșilor, formată din zona ce constituie un amfiteatru natural, orientat către nord est – nord vest, favorizând perspective deosebite spre oraș, aceste perspective au trasformat-o într-un reper pentru oraș, pentru dezvoltarea locuirii individuale, fiind o zonă în plină expansiune, cu presiuni imobiliare mari în vederea dezvoltării unui cartier de locuințe individuale. Noul cartier propus spre dezvoltare face parte dintr-un proces firesc de dezvoltare urbană, care va genera o nouă zonă urbană integrată municipiului

Accesul la zona studiată se realizează în principal din DN 18 B (Baia Mare – Târgu Lăpuș - Cășeiu), care în interiorul municipiului Baia Mare are denumirea de strada Mihai Eminescu. Se poate face accesul și pe varianta de ocolire a Băii Mari, respectiv pe drumurile și străzile secundare existente din municipiu, dar și de pe UAT-urile învecinate. DN 18B constituie de altfel punctul de penetrare a municipiului dinspre partea de sud-est, zona Groși, Copalnic-Mănășur, Cernești, Târgu Lăpuș etc.

5. Situația juridică a terenurilor:

Din punct de vedere al proprietății, imobilele se află majoritatea în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice, iar spațiile publice se află în domeniul public al municipiului Baia Mare, însă conform datelor publicate Geoportalul ANCP, majoritatea imobilelor nu au înscrise numere cadastrale în cartea funciară.

6. Încadrare în P.U.G.

Conform Certificatului de urbanism nr. 630/16.05.2019 emis de Primăria Municipiului Baia Mare în scopul elaborării PUZ Dealu Groșilor, terenurile se află parțial în intravilan, parțial în extravilan, având regimul economic stabilit conform documentației de urbanism nr. 12/96-99, faza PUG, aprobat prin HCL nr. 349/1999, de: L – zonă de locuit, L2 – Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2, A- Zonă de activități productive, A1- Zonă de activități agro-industriale, A1a – unități agroindustriale, V- Zona spațiilor verzi, V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede, V8 – păduri și fâșii plantate de protecție sanitară, V9 – fâșii și perdele de protecție, G1 –Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală, G2 – Subzona cimitirelor.

Zona este parțial reglementată prin alte documentații de urbanism de tip PUZ/PUD.

7. Prezentarea investiției:

Din punct de vedere funcțional, zona este alcătuită preponderent din zone de locuințe individuale, câteva unități de servicii și industriale adiacente DN 18B, respectiv construcții tehnico-edilitare (stație de transformare electrică), iar majoritatea terenurilor (peste 60%) se află în extravilan, fiind terenuri agricole.

Majoritatea clădirilor din zona studiată sunt noi, fiind construite după perioada comunistă.

Agenții economici importanți, care desfășoară activități la nivelul zonei sunt: Castel Transilvania, Bricolaj SRL, Hosilun SRL, Service Berallex SRL, Nutal Impex, Service Auto Avram SRL. În interiorul zonei studiate se află stația de transformare electrică.

Morfologia arealului exprimă caracterul zonei și dezvăluie concluzii importante:

- parcelarul este unul neregulat, de tip agricol, iar unele parcele nu sunt adecvate pentru construcții din cauza suprafeței mici sau a fronturilor mici la stradă sau din cauza formelor neregulate.

- trama stradală este insuficientă și nu asigură accesul la toate proprietățile
- există drumuri și străzi nemodernizate, cu îmbrăcăminte de pământ
- unele străzi nu respectă caracteristicile prevăzute de normativele în vigoare
- lipsă circulație pietonală și pentru biciclete
- clădirile sunt dispuse în forme variate, neexistând un regim unitar de aliniere sau de retragere la nivel de zonă

- Arhitectura clădirilor este de asemenea diversă, neputând fi identificată o anumită tipologie. Construcțiile nu prezintă o valoare deosebită din punct de vedere al formelor, aspectului exterior, etc. Culoarele sunt și ele variate (portocaliu, roz, alb, galben etc), precum și materialele (țiglă, tablă, , zidării, lemn aparent, pereți cortină, alucobond la închideri etc) și formele (forme drepte, forme curbe, triunghiulare etc).

- Nu există un ritm al clădirilor. Regimul de înălțime este variat, de la clădiri parter la clădiri cu unul sau două etaje

- Procentul de ocupare al terenurilor cu construcții la nivel de zonă studiată este unul foarte mic (sub 20%).

Toate aceste analize ne indică faptul că zona s-a dezvoltat spontan, succesiv, fără a avea o documentație de urbanism care să reglementeze în mod unitar zona.

Utilitățile sunt asigurate parțial în zona studiată din rețelele publice (alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc).

Populația estimată care are rezidența în zonă este relativ mică, cca. 600 de locuitori.

Prin documentația de urbanism de tip PUZ se dorește introducerea în intravilan (a terenurilor aflate momentan în extravilan, până la limita UAT cu comuna Groși și Baia Sprie) și reglementarea zonei. Crearea unui spațiu urban de calitate, un loc reprezentativ cu un puternic caracter funcțional de locuire și peisager pentru versantul nordic, cu o atmosferă naturală plăcută, versantul nordic fiind considerat "landmark-ul" orașului, cunoscut ca, un spațiu socio-cultural multifuncțional, care să reprezinte "motorul" istoric din punct de vedere al imaginii peisagere pe care acest loc o reprezintă. Documentația de urbanism urmărește viabilizarea zonei din punct de vedere al utilităților publice și modul de autorizare al construcțiilor.

Planul urbanistic zonal pentru arealul identificat, conform temei de proiectare, reprezintă instrumentul de lucru al autorității locale și pentru specialiștii din domeniul urbanismului, arhitecturii, locuirii, culturii și turismului în vederea elaborării unor proiecte viitoare, care vor constitui suport pentru accesarea de fonduri externe în vederea implementării de proiecte prioritare în domeniile anterior menționate.

Realizarea documentației de urbanism este susținută de necesitatea de a reglementa intervențiile asupra construcțiilor și spațiilor publice ce conferă identitate municipiului Baia Mare, dar și de nevoia de a proteja valorile culturale-istorice locale, congruent cu aspirația de destinație turistică a orașului.

PUZ-ul și RLU aferent vor stabili:

- Reglementarea funcțională a zonei, reanalizarea zonificării funcționale existente în scopul corelării acestora cu situația din teren, având ca obiective respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure protejarea și dezvoltarea durabilă a zonei, reabilitarea mediului de viață și ambianței zonei, restaurarea și refacerea clădirilor

- Reglementarea indicatorilor urbanistici în funcție de caracteristicile specifice a zonei studiate, tipologia loturilor și a fronturilor stradale

- Reglementarea regimului de înălțime permis în funcție de fondul construit existent pentru fiecare zonă în parte;

- Modul de ocupare și utilizare al terenurilor, conformarea construcțiilor, indicatori urbanistici, gabaritele și aspectul exterior al construcțiilor (arhitectură, culori, materiale de construcție, forma și dimensiunea golurilor) și a împrejurimilor, accesele și circulații carosabile și pietonale, accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, plantațiile, amenajarea spațiilor publice, tipuri de intervenții asupra rețelelor tehnico-edilitare, etc.

- Intervenții care să susțină activitățile culturale, educative, recreative și de agrement printr-o infrastructură corespunzătoare, dar cât mai puțin intruzivă.

Se va stabili unui plan de măsuri care să urmărească creșterea calității vieții comunității locale și care să permită formularea de obiective pentru care este posibilă obținerea de fonduri publice sau private, locale, naționale sau comunitare.

Se vor preciza condițiile de modificare a prevederilor PUZ și RLU aferent în conformitate cu legislația în vigoare, urmărindu-se reducerea posibilităților de derogare prin documentații de urbanism ulterioare.

Se vor identifica construcții sau ansambluri a căror reabilitare/conversie este prioritară și stabilirea atitudinii față de acestea (linii directoare, reglementări, etape de intervenție).

Se vor identifica spații publice plantate și pavate a căror reabilitare este necesară și se vor stabili atitudinii față de acestea (linii directoare, reglementări, etape de intervenție).

Versiunea finală a Planului Urbanistic Zonal se va face după integrarea observațiilor obținute în urma procesului de consultare publică, desfășurat în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

8. Indicatori propusi :

Propunerea de refuncționalizare a zonei este următoarea: zona se va dezvolta în continuare ca un cartier de locuințe individuale, însă având în vedere suprafața mare de teren, de 382 ha, este necesar ca acest cartier să dispună de un centru economic și de interes, care să asigure dotările și serviciile necesare (alimentație publică, învățământ preșcolar, servicii financiar-bancare, sport, spații verzi etc). Totodată, acest centru de cartier va putea permite și locuire colectivă (max. P+4). Conform planșelor anexate, centrul de cartier s-a propus în partea de est a zonei studiate. Zona stabilită prin PUG aprobat și

PUG în curs de elaborare de unități industriale din partea de nord-est a zonei se propune a rămâne tot cu funcțiunea de locuințe individuale, având în vedere parcellarul puternic fragmentat și relaționarea imediată cu zonele rezidențiale.

Propunerea de delimitare a UTR-urilor și a funcțiuni admise în zonă este:

- **UTR L1 :ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE:** funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er), clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc. Suprafața acestei zone este de 300 ha.
- **UTR L2: ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII:** funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+4+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc. Suprafața acestei zone este de 15 ha.
- **UTR Id: ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE:** funcțiuni admise: unități de producție nepoluante, depozitare, comerț en gros, reprezentanțe, stație carburanți, parcuri, servicii etc. Suprafața acestei zone este de 6 ha.
- **UTR Is: ZONĂ PENTRU SERVICII:** funcțiuni admise: servicii pentru populație, structuri de primirea turistică, alimentație publică, agrement, sport, spații administrative, spații verzi etc. Suprafața acestei zone este de 0.65 ha.
- **UTR Te: ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE:** funcțiuni admise: construcții și echipamente aferente instalațiilor tehnico-edilitare, spații administrative, spații verzi, circulații, parcuri etc. Suprafața acestei zone este de 3,23 ha.
- La acestea se mai adaugă căile de comunicație rutieră existente și propuse cu suprafața de 56,12 ha.

Indici urbanistici propuși:

UTR	POT MAX	CUT MAX	Reg. h. max
L1	35%	1,5	D/S+P+2+M/Er
L2	40%	2.8	D/S+P+4+M/Er
Id	50%	2.2	D/S+P+2+M/Er
Is	50%	2.2	D/S+P+4+M/Er
Te	50%	2.2	D/S+P+2+M/Er

9. Modul de integrare în zonă

Planificarea urbană a zonei studiată constă în măsuri și prevederi pentru atingerea următoarelor obiective specifice: prosperitate economică, echilibru social, mediu sănătos, calitatea vieții optimă, prin :

- Definirea unor obiective realiste de investiții în concordanță cu viziunea de dezvoltare a municipiului.
- Dezvoltarea echilibrată a zonei, ținând cont de vecinătăți și impactul la nivel teritorial.
- Crearea și asigurarea unor spații publice de calitate, conceperea și menținerea peisajului antropic în concordanță cu peisajul natural specific, etc
- Conceperea unui spațiu sigur, sănătos, confortabil, atractiv, variat, vibrant.
- Conceperea procesului de revitalizare a zonei , etapizat.
- Stabilirea zonelor de reconversie/reutilizare a spațiilor
- Modernizarea rețelilor de infrastructură și creșterea eficienței energetice, etc: modernizarea utilităților din zonă, introducerea rețelilor în canale tehnice în subteran, reabilitatea termică a clădirilor, echiparea clădirilor publice cu soluții alternative de producere a curentului și a apei calde menajere.
- Atitudine proactivă și politici educaționale: reconsiderarea orașului ca loc de educație și diseminare a cunoașterii, exploatarea potențialului de cunoaștere, dialog social și intercultural, etc
- Consolidarea economiei locale prin exploatarea forțelor economice endogene, oferirea de oportunități de angajare, etc
- Transport urban eficient, mobilitate: dezvoltarea unei rețele ierarhice, soluții pentru parcaje în interiorul zonei prin desființarea garajelor existente și amenajarea de parcuri colective în clădiri supraetajate, subterane, etc, dezvoltarea unei rețele adecvate pentru piste de biciclete
- Rezolvarea problemelor de mediu, 26 mp zonă verde/loc: amenajări de promenadă, refacere aliniamente stradale, etc, asigurarea punctelor suficiente de colectare selectivă a deșeurilor.
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică
- Creșterea siguranței cetățenilor în cadrul cartierelor, implementarea Sistemului de Monitorizare Vizuală și Intervenție Rapidă
- Arhitectură – elaborarea unui Regulament de urbanism specific zonei, detaliat la nivel de PUZ, în care să fie stabilite fără echivoc tipurile de intervenții și funcțiunile admise, finisaje

permise, materiale, culori, etc) care să rezolve toate disfuncționalitățile identificate și să contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane, identificarea tuturor construcțiilor parazitare, a terenurilor neutilizate și degradate și efectuarea unor propuneri de amenajare și mobilare a acestor zone. Se va stabili un catalog de mobilier urban (pentru bănci, coșuri de gunoi, stații de autobuz, corpuri de iluminat, etc) aliniat la regulamentul local de urbanism aferent PUG și la toate regulamentele aprobate la nivel de Municipiu și modalități de amenajarea spațiilor publice (profile transversale străzi, tipuri de vegetație, pavaje, etc) .

- **Se vor respecta zonele de interdicție și servitute de pe amplasament**

Regulament local de Urbanism aferent P.U.Z. va fi detaliat și va cuprinde prevederi specifice pe fiecare UTR, urmând a contribui la creșterea calității vieții, amenajarea spațiilor publice, conceperea și menținerea peisajului antropoc în concordanță cu peisajul natural specific, creșterea eficienței energetice, exploatarea la maxim a potențialului de cunoaștere prin creșterea calității sistemului educațional, rețele sociale și culturale, etc.

Lista de proiecte ce va decurge din propunerile Planul Urbanistic Zonal va avea un plan de acțiune și de implementare, conceput etapizat, urmând a fi estimate inclusiv costurile de implementare și sugestii privind asigurarea resurselor financiare.

Se vor concepe măsuri operaționale și recomandări pentru populație prin întocmirea unui plan de măsuri privind conservarea și reabilitarea zonelor.

Obiective de utilitate publică:

- **Introducere terenuri în intravilan**
- **Modificare SF pentru drum express cu modificarea traseului în afara zonei studiate, pe terenuri agricole, fără potențial de dezvoltare.**
- **Relocare linii electrice de înaltă tensiune pe viitorul traseu al drumului express**
- **Înființare drumuri noi, modernizarea celor existente**
- **Amenajare intersecții la DN**
- **Lucrări de expropriere pentru modernizări/înființare drumuri.**
- **Echiparea cu utilități a tuturor zonelor din intravilan (apă, canalizare, electricitate, telefonie etc)**
- **Îndiguire pârâu Craica**

10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Dezvoltarea socio-economică și demografică a zonei se va realiza ca un fapt iminent în urma dezvoltării urbanistice a zonei, ca urmare a:

- Înființării de noi locuințe colective
- Înființării de noi unități de servicii, instituții publice, etc
- Introducerea în intravilan de noi terenuri și construirea de noi locuințe colective.

Toate acestea vor contribui la menținerea populației în localitate, venituri la bugetul local. Având în vedere rezerva de terenuri și de obiectivele propuse prin prezenta documentație, se estimează o creștere demografică de cca. 3000-5000 de locuitori. Chiar dacă zona permite densificarea cu construcții și creșterea demografică, aspectul cel mai important de care trebuie ținut cont la momentul densificării cu construcții este cel al circulației și mobilității (să fie asigurate locurile de staționare necesare, iar străzile să permită primirea unui nou flux de autovehicule, în special la orele de vârf). Prin urmare, reglementările privind circulația propuse, respectiv amenajarea corespunzătoare a intersecțiilor cu DN, înființarea de locuri de parcare suficiente la nivel de zonă, respectiv reglementarea cât mai eficientă a circulației este o premisă necesară dezvoltării zonei.

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

Amenajarea zonei presupune următoarele categorii de costuri:

- Lucrări de cadastru: relotizare, exproprieri, cedări de terenuri
- Lucrări de infrastructură: echipare cu utilități, amenajare străzi

Costurile pentru viabilizarea zonei pot fi asigurate prin parteneriate publice/private.

Întocmit,

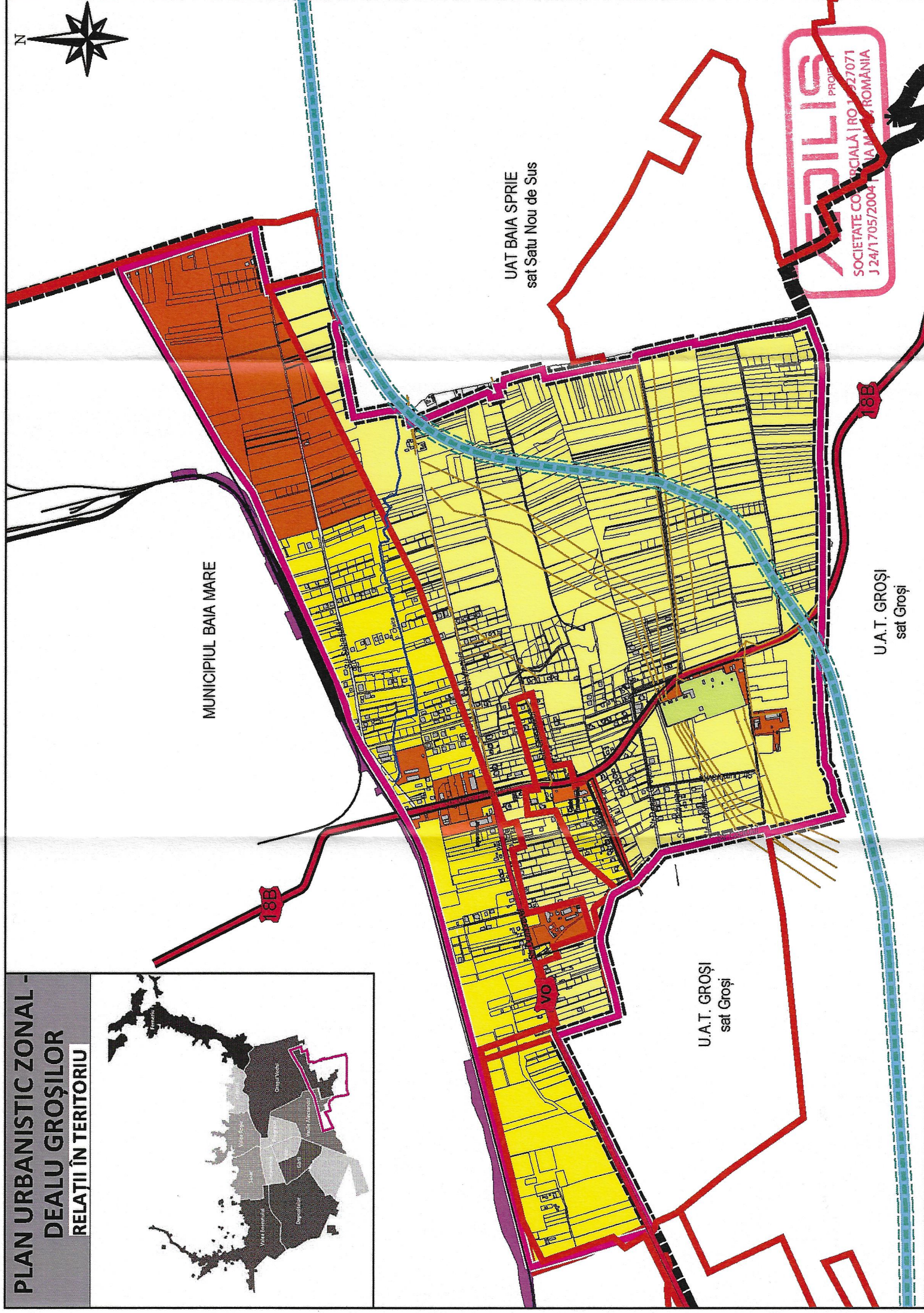
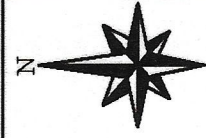
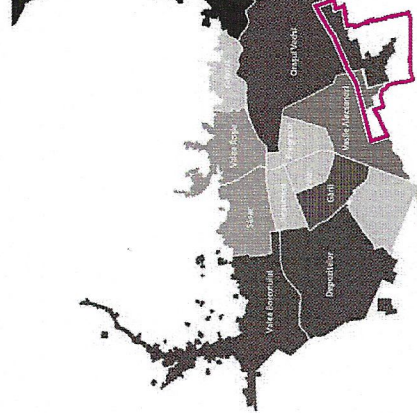
Ing. Urb. Camelia FAUR

Șef proiect,

arh. urb. Floruț Florin Dan



RELATII ÎN TERITORIU



UAT BAIA SPRIE
sat Satu Nou de Sus

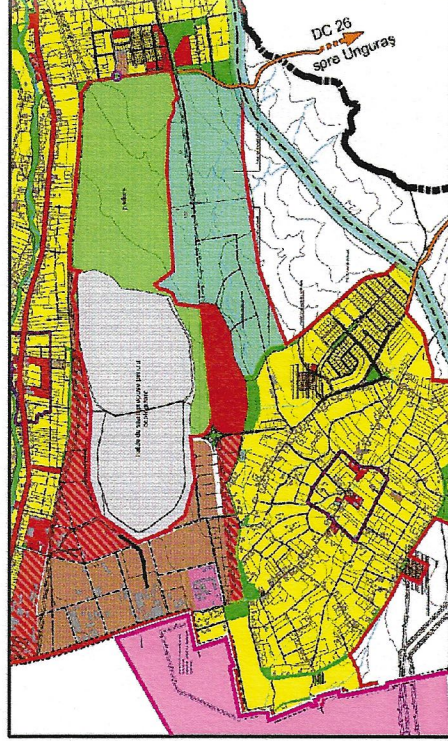
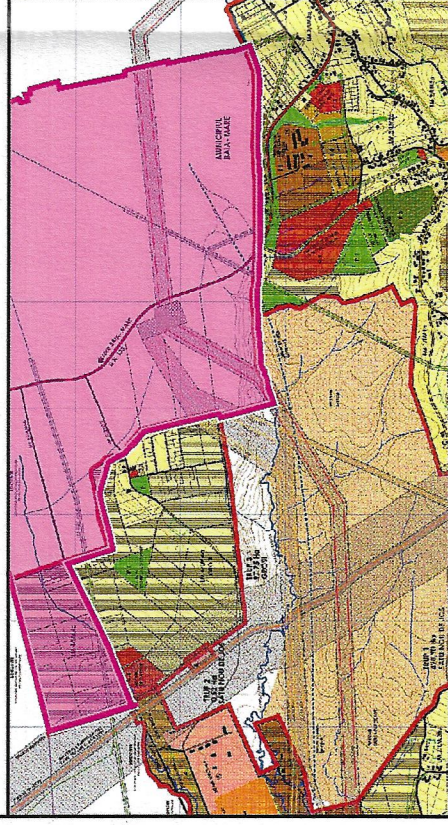
U.A.T. GROŞI
sat Groşi

U.A.T. GROȘI
sat Groși

Limită zonă reglementată prin PUZ

Limită zonă reformantă din D/17

Limită zonă reglementată prin PUZ



ŞEF PROIECT	arh. urbanist: FLORUȚ FLORIN
PROIECTAT	arh. urbanist: FLORUȚ FLORIN
INTOCMIT	Ing. geogr. urb. FAUR CAMELIA

SCARA:	1:15.000	DATA:	2020
			

James

PROJECTANT GENERAL
S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL

ŞEF PROIECT	art. urbanist:	SCARA:
	ELOBIU ELOBIU DAN	

ŞEF PROIECT	art. urbanist:
-------------	----------------

SCARA:

PROIECTAT	art. urbanist:	1:15.000
-----------	----------------	----------

PROIECTAT	arh. urbanist:
-----------	----------------

1:15.000

INTOCMIT	Ing. geogr. urb. EALIB CAMELIA	DATA: 2002
----------	-----------------------------------	---------------

INTOCMIT	Ing. geogr. urb. EALIB CAMELIA
----------	-----------------------------------

DATA: 2000

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL BAIA MARE

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PLANȘĂ:

PLAN DE ÎNCADRARE.

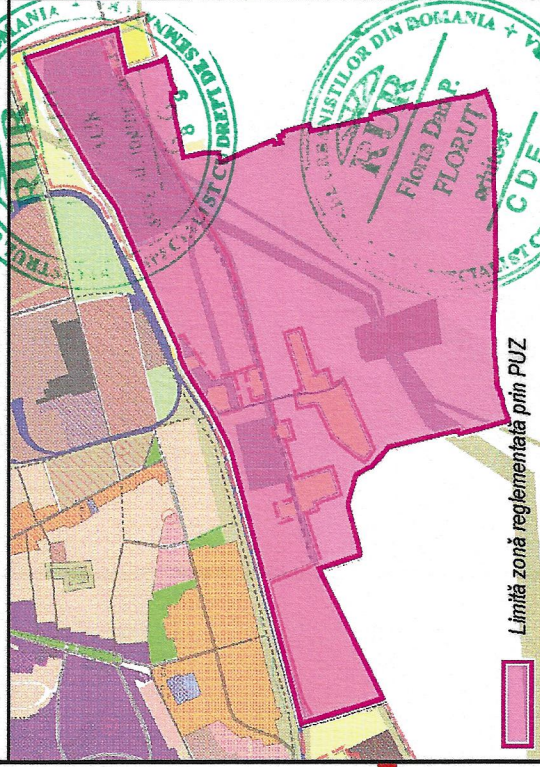
PROJECT NR
AED -
16-2020

FAZA
P.U.Z.

1. PLANŞA

**DOCUMENTAȚII DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR CARE
CUPRIND ZONA STUDIATĂ**

EXTRAS P.U.G. BAIA MARE APPROB



Limită zonă reglementată prin PUZ

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROTECTORBAIA Mare.
 Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
 © Societatea AEDILIS PROTECTORBAIA Mare 2019

©Convright AEDILIS PROJECT 2018

REDI PROJECT

STR.1 MAINR.25,BAIA MARE,QTTEL/FAX:+40362404917
OFFICE@AEDILISPROJECT.RO, WWW.AEDILISPROJECT.RO

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL BAIA MARE

DENUMIRE PROIECT:

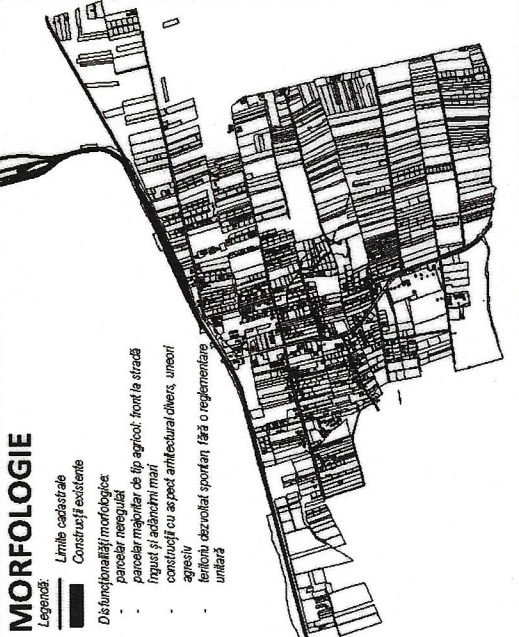
PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PLANȘĂ:

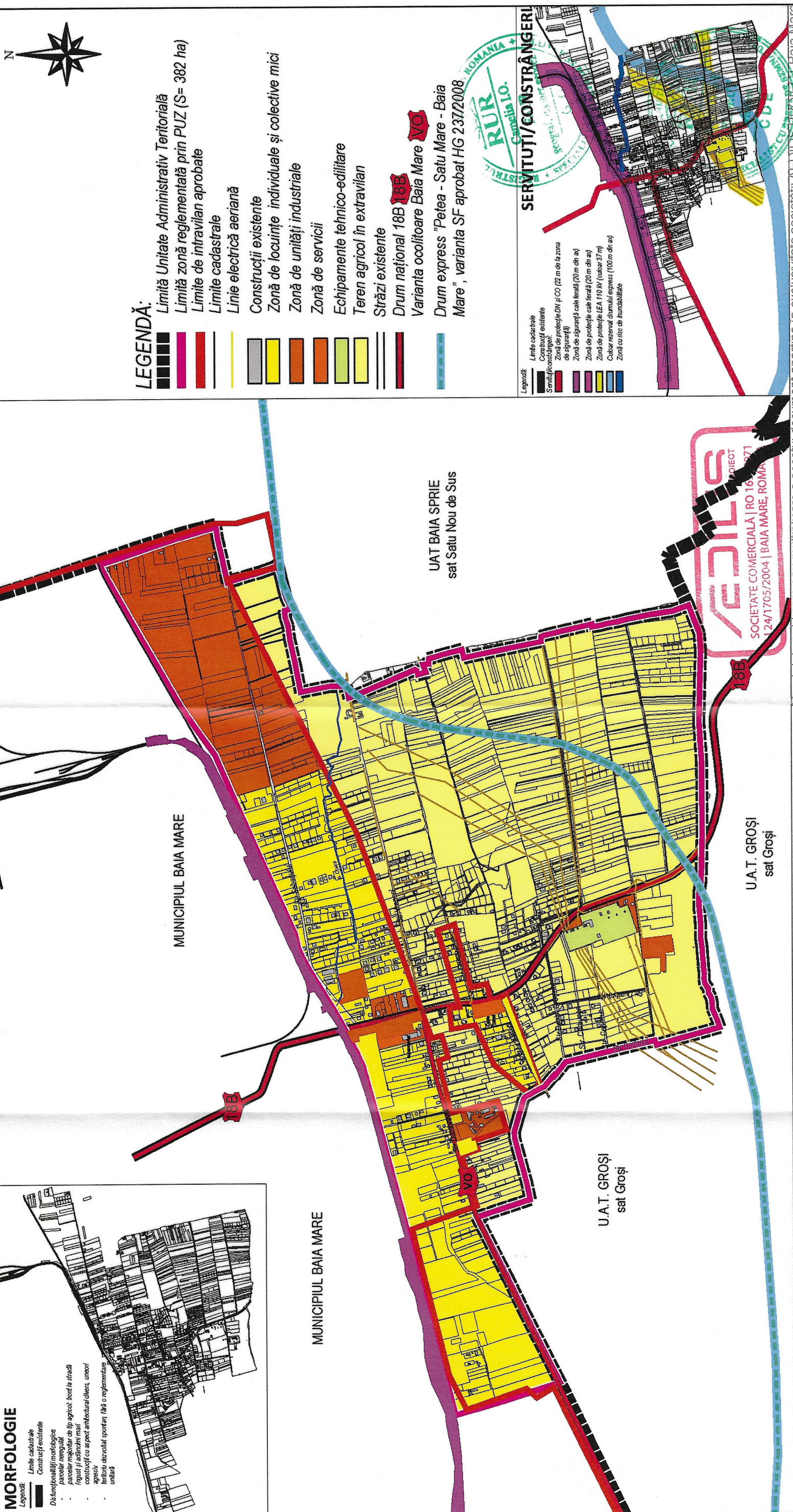
PLAN DE ÎNCADRARE.

MORFOLOGIE

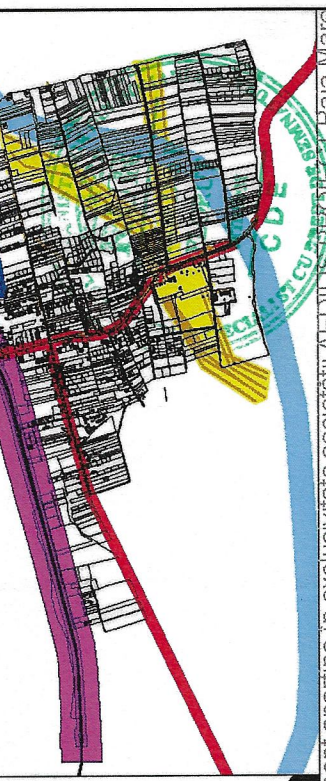
- Legendă:
- Limite cadastrale
 - Construcții existente
 - Disfuncționalități morfologice
 - Parcări neorganizate
 - Parcări masive de tip agricol: front la stradă
 - Încălzire cu aspect arhitectural diferit, unorți
 - Construcții cu aspect arhitectural diferit, unorți
 - Încălzire cu aspect arhitectural diferit, unorți
 - Încălzire cu aspect arhitectural diferit, unorți
 - Încălzire cu aspect arhitectural diferit, unorți



- LEGENDĂ:
- Limită Unitate Administrativ Teritorială
 - Limită zonă reglementată prin PUZ (S= 382 ha)
 - Limite de intravilan aprobate
 - Limite cadastrale
 - Linie electrică aeriană
 - Construcții existente
 - Zonă de locuințe individuale și colective mici
 - Zonă de unități industriale
 - Zonă de servicii
 - Echipamente tehnico-edilitare
 - Teren agricol în extravilan
 - Străzi existente
 - Drum național 18B
 - Variantă ocolitoare Baia Mare
 - Drum expres "Petrea - Satu Mare - Baia Mare"
 - Drum expres "Petrea - Satu Mare - Baia Mare", varianta SF aprobat HG 237/2008

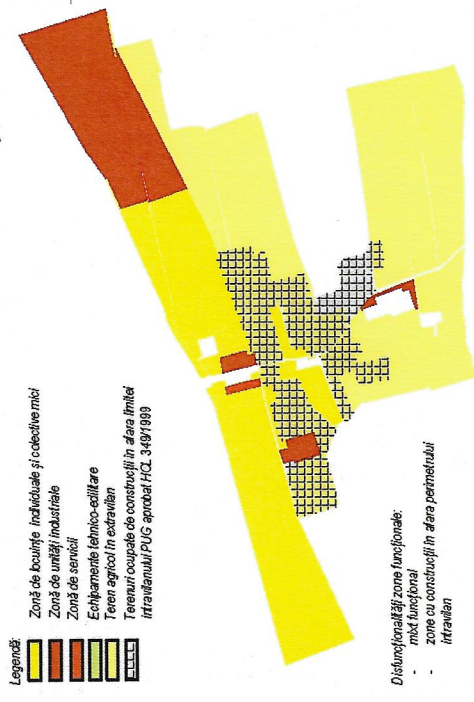


- LEGENDĂ:
- Linie cadastrale
 - Construcții existente
 - Serviciu funcțional
 - Zonă de protecție DN și CO (22 m de la zona de siguranță)
 - Zonă de siguranță cale ferată (20 m din ax)
 - Zonă de protecție cale ferată (20 m din ax)
 - Zonă de protecție LEA 110 kV (cubur 37 m)
 - Cubur rezervat drumului expres (100 m din ax)
 - Zonă cu risc de inundabilitate



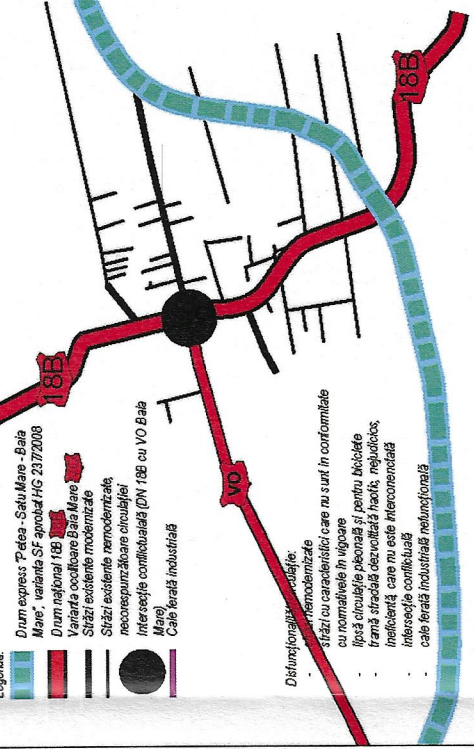
ZONE FUNCȚIONALE

- Legendă:
- Zonă de locuințe individuale și colective mici
 - Zonă de unități industriale
 - Zonă de servicii
 - Echipamente tehnico-edilitare
 - Teren agricol în extravilan
 - Întravilanul PUG aprobat HG 349/1999



CIRCULAȚII

- Legendă:
- Drum expres "Petrea - Satu Mare - Baia Mare", varianta SF aprobat HG 237/2008
 - Drum național 18B
 - Variantă ocolitoare Baia Mare
 - Străzi existente modernizate
 - Străzi existente nemodernizate
 - Intersecție conflictuală DN 18B cu VO Baia Mare
 - Cale ferată industrială



- Disfuncționalități circulației:
- Străzi cu caracteristici care nu sunt în conformitate cu normele în vigoare
 - Tipul circulației pe calea și pentru biciclete
 - Trasă străzii dezvoltată în hărți, neobișnuită
 - Intersecție conflictuală
 - Cale ferată industrială neînconfortabilă

PROIECTANT GENERAL

S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
BAIA MARE

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECT NR.

AED - 16 - 2020

FAZA

P.U.Z.

PLANȘA

2.

STR. 11 MAI NR. 25, BAIA MARE, ROMANIA, TEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

DR. 11 MAI NR. 25, BAIA MARE, ROMANIA, TEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

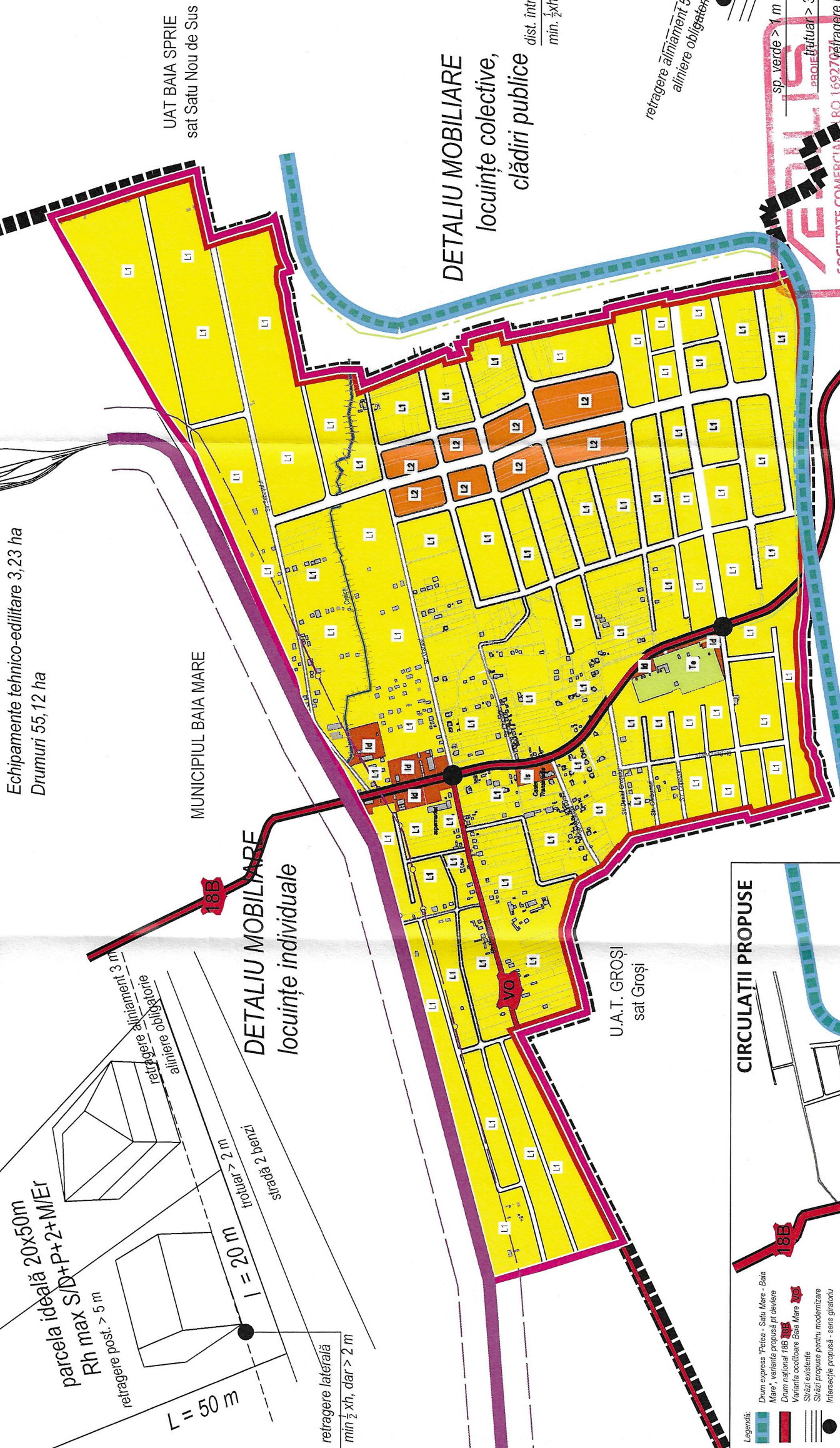
DR. 11 MAI NR. 25, BAIA MARE, ROMANIA, TEL/FAX: +40362404917
OFFICE@AEDILISPROIECT.RO, WWW.AEDILISPROIECT.RO

PLAN URBANISTIC ZONAL -
DEALU GROȘILOR

PROPUNERE DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI DE DELIMITARE A UTR-URILOR
PROPUSE, CU PREZENTAREA INDICATORILOR URBANISTICI, REGLEMENTĂRI

BILANȚ TERITORIAL:

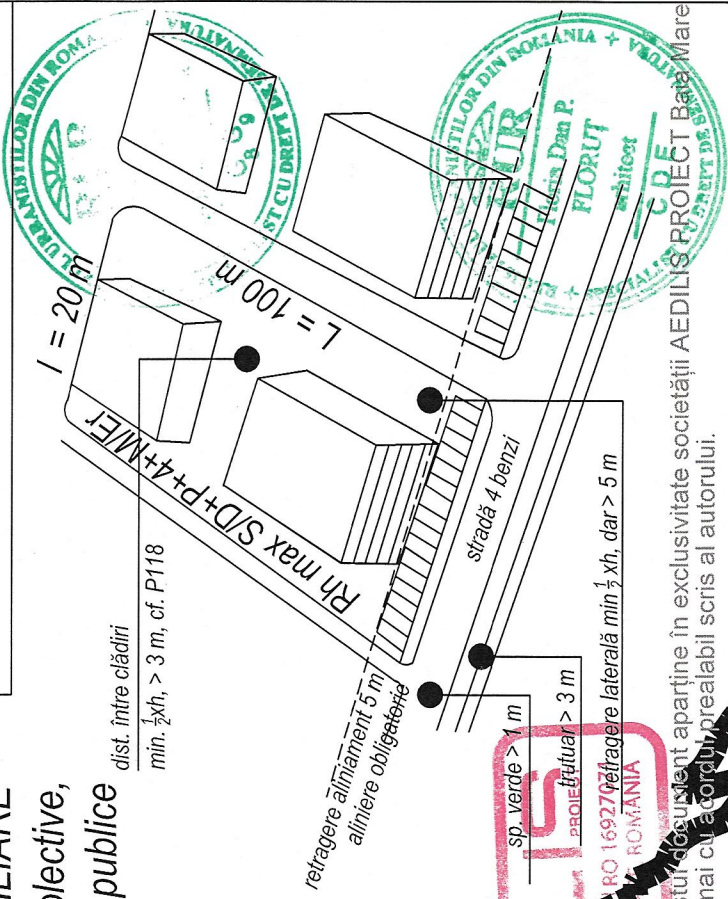
- Zonă de locuințe individuale 300 ha
- Zonă de locuințe colective și dotări publice 15 ha
- Zonă de unități industriale 5 ha
- Zonă de servicii 0,65 ha
- Echipamente tehnico-edilitare 3,23 ha
- Drumuri 55,12 ha



LEGENDĂ:

- Limită Unitate Administrativ Teritorială
- Limită zonă reglementată prin PUZ (S= 382ha)
- Limite inavilan propus
- Limite cadastrale
- Linie electrică aeriană - propunere deviere
- Construcții existente
- Zonă de locuințe individuale
- Zonă de locuințe colective și dotări publice
- Zonă de unități industriale
- Zonă de servicii
- Echipamente tehnico-edilitare
- Străzi existente
- Străzi propuse pentru modernizare
- Drum național 18B
- Variantă ocolitoare Baia Mare
- Drum express "Petea - Satu Mare - Baia Mare", propunere mutare traseu
- Intersecție propusă + sens giratoriu
- Zonă de siguranță calea ferată (20 m din ax)
- Zonă de protecție calea ferată (100 m din ax)
- Îndiguire popusă pârau Cralca

DETALIU MOBILIARE
locuințe colective,
clădiri publice



CIRCULAȚII PROPUSE



UTR	POT MAX	CUT MAX	Reg. h. max
L1	35%	1,5	D/S+P+2+M/Er
L2	40%	2,8	D/S+P+4+M/Er
Id	50%	2,2	D/S+P+2+M/Er
Is	50%	2,2	D/S+P+4+M/Er
Te	50%	2,2	D/S+P+2+M/Er

Zone funcționale - UTR uri propuse, descriere:

UTR	ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE: funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici (maxim S/D+P+2+M/Er), clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
L1	
L2	ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINTE COLECTIVE MEDII: funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+4+M/Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc
Id	ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE: funcțiuni admise: unități de producție nepoluante, depozitare, comerț en gros, reprezentanțe, stație carburanți, parcuri, servicii etc.
Is	ZONĂ PENTRU SERVICII: funcțiuni admise: servicii pentru populație, structuri de primărie turistică, alimentație publică, agrement, sport, spații administrative, spații verzi etc.
Te	ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE: funcțiuni admise: construcții și echipamente aferente instalațiilor tehnico-edilitare, spații administrative, spații verzi, circulații, parcuri etc.

EDILIS PROIECT

PROIECTANT GENERAL
S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
BAIA MARE

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL BAIA MARE

PLAN URBANISTIC ZONAL
DEALUL GROȘILOR

DENUMIRE PLANȘĂ:

CONCEPT PROPOS

PROIECT NR.	AED - 16 -2020
DENUMIRE PROIECT:	FAZA P.U.Z.
DENUMIRE PLANȘĂ:	PLANȘA 3.

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare
Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil scris al autorului.
©Copyright: AEDILIS PROIECT. 2018