Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE
Serviciul Dezvoltare Urbană

Prin prezenta, îmi exprim în mod expres consimţământul pentru procesarea şi stocarea de către Primăria Baia Mare a datelor cu caracter personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric personal, în conformitate cu Legea nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27 aprilie 2016.

DA ☒ **NU** ☐

Dacă aţi bifat căsuţa NU, cererea dumneavoastră nu va fi înregistrată!

Subsemnatul MIRIUTĂ VASILE

C.N.P. [redacted] reprezentant al / C.U.I. / cu (sediul)domiciliul în judeţul localitatea BUCUREŞTI SECTOR 5

pe strada [redacted] nr. bl. ap.,

în conformitate cu prevederile Legii 350/2001(actualizată) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi a Ordinului MDRT 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, solicit demararea procedurii de **consultare a populaţiei conform Regulamentului Local aprobat prin HCL 168/2011** în vederea elaborării documentaţiei de urbanism Elaborare PUZ – Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru construire locuință individuală.

având destinaţia

amplasată în judeţul Maramureș localitatea Baia Mare pe strada Codrului

nr. FN bl. ap. .

Data

2 noiembrie 2020

Semnătura

Taxă consultare PUZ – 500 ron
Taxă consultare PUD – 300 ron

str. Sebeșului

str. Mihai Eminescu

str. Vrancei

str. Dumbravei

str. Codrului

spre comuna Groși

spre intersecția cu bd. Unirii

comuna Groși

LEGENDA

limita intravilan aprobat PUG Baia Mare

zona propusă a fi studiată în PUZ - 1600 mp

PUZ uri aprobate - în vecinătatea zonei studiate în PUZ

limita UAT

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ - Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru construire locuinţă individuală" în Baia Mare, str. Codrului nr. FN, Județul Maramureș		PROIECT NR 601 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia		SCARA 1 : 10000	INIȚIATOR : Miriuță Vasile [redacted]	PLANSA NR 1a
PROIECTAT ÎNTOCMIT			DATA 2020	DENUMIREA PLANSEI Plan de încadrare în Planşa Unităţi teritoriale de referinţă - PUG	
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf				

INTRAVILAN

A1a

L2

str. Dumbravei

EXTRAVILAN

PUZ PROPUS

str. M. Eminescu

P U Z
zona locuinte str. Chioarului, Eminescu, Vrancei - HCL 392 / 2011

A P R O B A T

Castel Transilvania

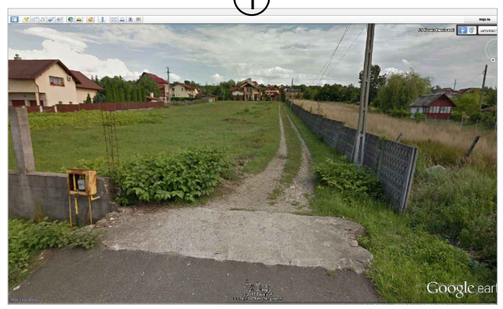
Str. Codrului

spre comuna Groşi

INTRAVILAN

UAT Groşi

①



②

③

④

Legenda:

limita intravilan

străzi de tip fundătură

limita UAT

parcela inițiatorului PUZ S=1600 mp

① – ④ fotografii

L2 denumire UTR conform PUG

estimare înființare stradă

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ - Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru construire locuință individuală în Baia Mare, str. Codrului nr. FN, Județul Maramureș		PROIECT NR 601 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia		SCARA 1 : 2000	INIȚIATORI : Miriuță Vasile	PLANSA NR 1b
PROIECTAT ÎNTOCMIT			DATA 2020	DENUMIREA PLANSEI Încadrare în zonă	
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf				

BCR

Trezoreria Municipiului Baia Mare

taxa informare public pentru PUZ Miriuta Vasile str. Codrului nr. FN introducere teren in intravilan pt construire locuinta individuala −525,00 RON

Titular	STREBELI LAVINIA-IULIA
Cod IBAN	
Cod BIC sau SWIFT	RNCBROBUXXX
Partener	Trezoreria Municipiului Baia Mare
Cod IBAN	RO38TREZ43621180250XXXXX
Cod BIC sau SWIFT	TREZROBUXXX
Info	taxa informare public pentru PUZ Miriuta Vasile str. Codrului nr. FN introducere teren in intravilan pt construire locuinta individuala
Detaliile platii	taxa informare public pentru PUZ Miriuta Vasile str. Codrului nr. FN introducere teren in intravilan pt construire locuinta individuala
Data decontarii	01.11.2020
Data valutei	01.11.2020
Referinta	201101S784423227

Tranzacția a fost înregistrată.

Tiparit la: 01.11.2020

NR.CAD 119922

NR.CAD 110425
Onea Ana Si Ioan

NR.CAD 107026
Helindean Florin

Zubcec Anca și Guarza Oltița
CF 125415 3718 mp
nr. topo 2922 / 4

Miriuță Vasile
1600 mp
NR.CAD 122484
nr. 12A

Nr. topo. 2922 / 9 /1,CF 124220
Propr. Rusu Maria
Ignat Mariana și Mihaiu

Făt Eusebiu
Mihai
1760 mp - conf. CF
1516 mp - conf.
măsurători
top 2922/6/2
CF 13327

NR.CAD 11371
schita nr 10232-08-7

NR.CAD 118108
118109
Casa
P+M
Terasa
NR.CAD 118110
NR.CAD 107686
Terasa
Casa
P+M
NR.CAD 106749

Dobrican Maria
Ignat Mariana și
Ignat Mihaiu

101757-C2
Casa
P+M
101757-C1
NR.CAD 101757
Casa
P+M
101756-C1
NR.CAD 101756
113528-C1

nr. 16A
Terasa(Inchisa)
nr. 14
Anexa
Casa
P
nr. 12
Casa
P+1
101261-C2
Casa
P+1
101261-C1
Casa
P
nr. 10
NR.CAD 101261
Anexa

str. Codrului

spre intersecția cu str. M. Eminescu la 180 m

spre comuna Groși

extravilan

intravilan

L2

22.8
52.0
7%
154.1
101.8
4.0
51.0

682900 394400
683000 394400
682900 394500

N
V
E
S

Legenda :

zona studiată în PUZ 1600 mp (ocru) și parcela inițiatorului (magenta)

limita intravilan conform PUG

L2 — zona de locuit - UTR L2
subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat având înălțimea maximă P+2

străzi existente

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003, BAIA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ - Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru construire locuință individuală în Baia Mare, str. Codrului f. nr., Județul Maramureș		PROIECT NR 601 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia	SCARA 1 : 500	INIȚIATOR : Miriuță Vasile	PLANSA NR 2
PROIECTAT ÎNTOCMIT		DATA 2020	DENUMIREA PLANSEI Situația existentă	
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf			

ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 34389 din 24.09.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1392 **din** 07.10.2019

În Scopul: ALTE SCOPURI;

Ca urmare a cererii adresate de **MIRIUTA VASILE**, cu domiciliul în judeţul **BUCUREŞTI municipiul BUCUREŞTI** cod poştal .... [redacted] telefon/fax ..... e-mail ....., înregistrat la nr. **34389** din **10.09.2019**,

Pentru imobilul **teren** situat în: judetul **MARAMUREŞ municipiul BAIA MARE** cod poştal ..... **STRADA CODRULUI** nr. **F.N.** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....

Cartea funciara Baia Mare numar **122484 numar cadastral 122484** sau identificat prin **PLAN DE SITUAŢIE**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN situat în EXTRAVILANUL Municipiului Baia Mare - proprietate privată: MIRIUŢĂ VASILE căsătorit cu MIRIUŢĂ IOANA NICOLETA, cota actuală 1/1, bun comun.

- Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare şi atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.
- Parcela se considera construibilă daca este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obţinută înscrisă în C.F. dintr-o strada aparţinând domeniului public, până la parcela proprie, conform profilului de drum care se va aproba prin P.U.Z.
- În situaţia în care din documentaţia cadastrală şi din evidenţele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obţine acordul autentificat al proprietarilor identificaţi.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAŢIA ZONEI STABILITĂ conform P.U.G.: Teren EXTRAVILAN;
CATEGORIA DE FOLOSINŢA conform CF: arabil;
DESTINAŢIA PROPUSĂ: ELABORARE PUZ - Introducere teren în intravilan pentru construire locuinţă individuală;
UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRAVILAN: În conformitate cu prevederile art.2,alin.(3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată şi art. 60, alin(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, pe terenurile situate în extravilan se pot executa: - lucrări pentru reţele magistrale, căi de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate şi aprobate potrivit legii; - anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole, potrivit art.3, alin. (1), lit h.
DEFINIŢIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAŢIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr. 391/2017, privind asigurarea cerinţelor minime cu privire la autorizarea construcţiilor şi a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole, sunt construcţiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească maşini agricole, utilaje, animale precum şi spaţii de cazare temporară şi spaţiile conexe acestora, anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole, sunt construcţiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească maşini agricole, utilaje, animale precum şi spaţii de cazare temporară şi spaţiile conexe acestora. Anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole se vor reglementa astfel: suprafaţa minimă a parcelei va fi de 2500 mp; înscrierea categoriei de folosinţă în cartea funciară: arător, păşune, grădină, livadă, fâneţe, pădure, ciupercărie, sere, etc; înscrierea terenului în registrul agricol; parcela va avea acces din drum public, direct sau prin drept de servitute; suprafaţa exploataţiei agricole va avea delimitată o zonă de anexe /gospodărie, în care se pot amplasa/amenaja construcţii, iar restul terenului va avea destinaţia exclusiv agricolă; indicii urbanistici nu vor depăşi valorile: POT - 20%, CUT - 0.2; regim de înălţime Parter + Mezanin / Mansardă (mezaninul va avea o suprafaţă desfăşurată de maxim 40% din suprafaţa construită); H.max. cornişă - 7m; Spaţiile de cazare nu vor putea depăşi 20% din suprafaţa construită şi nu mai mult de 60 mp desfăşuraţi.
Conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, Anexa nr.2 cu privire la definirea unor termeni de specialitate utilizaţi în cuprinsul legii, alin.4 sunt definite anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole ca fiind "construcţiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtate de localitatea de

reşedinţă a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi spaţii 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 funcţiunilor admise prin P.U.G. pentru zona extravilan şi atribuirea unei noi unităţi teritoriale de referinţă (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 şi urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial 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 şi ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

• REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerinţelor minime cu privire la autorizarea construcţiilor şi a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare" :

PARCAJE AUTOVEHICOLE

Art. 9 Autorizarea executării construcţiilor şi extinderilor la construcţii existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcţiunii, în afara circulaţiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienţi, nu şi pentru locatari sau salariaţi, pentru aceştia, soluţionarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 10. Spaţile destinate parcării/garării nu îşi vor putea modifica destinaţia pe toată durata de existentă a construcţiei, fiind interzisă schimbarea destinaţiei în alte funcţiuni.

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 cerinţe de paracare/garare:

pentru FUNCŢIUNEA DE LOCUIRE

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

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

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă 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 spaţiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatament.

pentru FUNCŢIUNILE COMERCIALE/PRODUCŢIE/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 CONSTRUCŢII 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 şi a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile şi conform prevederilor HCL 104/2019.

- 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 autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;

- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiilor. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

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

Art. 14. Accesul la spaţiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulaţii carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietăţii publice şi a retragerilor faţă de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanţă minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulaţia auto.

Art. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament şi 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 condiţii, autorizaţia 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 şi procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.
Art. 18 Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcţiile pentru care au fost aprobate documentaţii de urbanism PUD/PUZ care au reglementate situaţiile prevăzute în prezentul regulament
LOCUINŢE COLECTIVE MICI. În înţelesul prezentului regulament, locuinţele colective mici au fost definite ca şi locuinţe cu regim de înălţime maxim P+2E, ce cuprind acelaşi corp de clădire cu acces (scara) comun. Inserarea locuinţelor colective mici este condiţionată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici şi celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spaţii verzi, locuri de parcare/garare.
Locuinţele colective mici se vor reglementa după suprafaţa de teren aferentă construcţiei, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărîre astfel:
între 300-500mp - maxim 6 (şase) 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:
CIRCULATII SI ACCESE. conform secţiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcţiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z.la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcţiilor se va ţine seama de eventualelele culoare de protecţie a reţelelor edilitare din zonă, respectându-se distanţele minime de siguranţă impuse de legislaţia în vigoare faţă de reţelele de utilităţi.
Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deşeurilor menajere şi 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:
SECŢIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Art. 25: Accese carosabile (1)Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2)În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri. (3)Numărul şi configuraţia 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 şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Art. 26: Accese pietonale - (1)Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. (2)În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.
Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcţie de destinaţia construcţiilor care se vor amplasa, respectiv: locuinţe individuale, semicolective sau colective
4.11.1. - Pentru CONSTRUCŢII DE LOCUINŢE unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe 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 lăţime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi 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 lăţime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje şi garaje.
4.12.- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

-

• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:
Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, în situaţia modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.
• ACORDUL VECINILOR. Potrivit art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secţiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 , este necesar în următoarele situaţii:
a)pentru construcţiile noi, amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora;
b)pentru lucrări de construcţii necesare în vederea schimbării destinaţiei în clădiri existente;
c)în cazul amplasării de construcţii cu altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate.
- Situaţiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcţii noi în vecinătatea imediată a unei construcţii existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistenţa mecanică şi stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea şi mediul ori siguranţa în exploatare. Cauzele acestor situaţii pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundaţiei construcţiei existente, afectarea gradului de însorire.
- Situaţiile prevăzute la lit. b) şi c) corespund cazurilor în care, urmare investiţiei noi pot fi create situaţii de disconfort generate de incompatibilităţi între funcţiunea preexistentă şi cea propusă, atât în situaţia în care se aduc modificări de destinaţie a spaţiilor în interiorul unei clădiri, cât şi în situaţia în care funcţionalitatea unei construcţii noi este incompatibilă cu caracterul şi funcţionalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcţiunii de locuit prin implementarea unor funcţiuni incompatibile datorită zgomotului, circulaţiei, degajării de noxe, etc.
- Acordul vecinilor se va da condiţionat de asigurarea, prin proiectul tehnic şi autorizaţia de construire/desfiinţare, a măsurilor de punere în siguranţă a construcţiei preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcţii. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-şi da acordul se constată de către instanţa de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizaţiei de construire/desfiinţare în locul acordului vecinilor.
- Proiectantul va preciza dacă prin lucrările propuse sunt afectate construcţiile învecinate şi sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora, situaţie în care se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuinţelor direct afectate.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:
În situaţia modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentaţie de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obţinându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentaţiei de urbanism. - Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto şi pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcţiunii zonei, înălţimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 şi Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările şi modificările ulterioare.
PLANUL URBANISTIC ZONAL se va elabora prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul şef şi 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 şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare şi consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului revin investitorului privat-iniţiator al documentaţiei de urbanism, care identifică şi notifică proprietarii ale căror proprietăţi vor fi direct afectate de propunerile PUZ.
- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial 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. 56[1] din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, nu pot fi iniţiate şi aprobate documentaţii de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcţii edificate fără autorizaţie de construire sau care nu respectă prevederile

autorizaţiei de construire .

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

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINŢĂ INDIVIDUALĂ

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI MARAMUREŞ, loc. BAIA MARE, str. IZA. nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoara după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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 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 fiscala;
P.A.D. Plan de amplasament şi delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureş; Plan de situaţie pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcţi şi a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureş;
Aviz Comisia Municipala de Sistematizare a Circulatiei;

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale

-

acestora (copie):
Aviz O.C.P.I. MM; Aviz Consiliul Judetean;
Acord /Aviz A.N.I.F.;Aviz Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Maramureş privind scoaterea din circuitul agricol;
Aviz Direcţia de Cultură a Judeţului Maramureş;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerinţa de calitate Af – rezistenţă şi stabilitatea terenului de fundare a construcţiilor şi masivelor de pământ;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
Taxă privind emiterea Avizului de Iniţiere pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform HCL nr 664/2018; Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, conform HCL nr 664/2018; Taxă privind activitatea de informare şi 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,	SECRETAR,	ARHITECT SEF,
Dr.Ec. **Cătălin Chereches**	Jur. **Lia Augustina Muresan**	Drd.Urb.Arh. **Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Achitat taxa de **23,00** lei, a fost achitată conform **chitanţei** nr. **106318 1211408** din **10.09.2019** valoare **23,00**
Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform **chitantei** 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

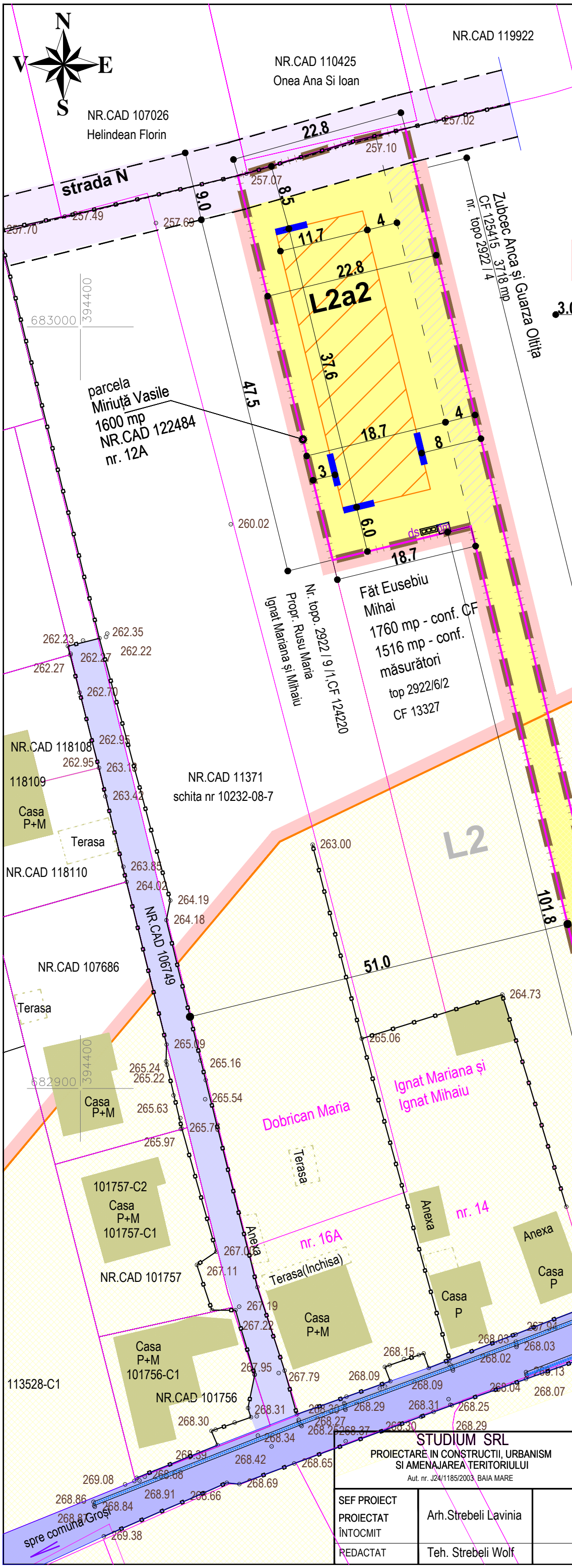
După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,	SECRETAR,	ARHITECT SEF,
Dr.Ec. **Cătălin Chereches**	Jur. **Lia Augustina Muresan**	Drd.Urb.Arh. **Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct .

Întocmit,
.....



Legenda :

zona studiată în PUZ 1600 mp (ocru) și parcela inițiatorului (magenta)

N — propunere rezervare teren pentru înființare stradă de legătură cu str. M. Eminescu cu un profil transversal de 9 m

propunere rezervare teren pentru alee carosabilă legătură cu un sens de circulație (4 m lățime) și cu posibilitatea lărgirii pe pe terenul învecinat la est - în cazul unor lotizări viitoare pe parcelele învecinate la est pe baza unor viitoare documentații de urbanism

L2 — zona de locuit existentă - UTR L2 conform PUG și limita intravilan (oranj) subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat având înălțimea maximă P+2

L2a2 — propunere subzona de locuit L2a2 - locuințe individuale în regim izolat / cuplat S(D)+P+1(M) - pentru zona propusă a fi introdusă în intravilan S= 1300 mp

3.0 — suprafața edificabilă propusă pentru amplasare construcții și alinieri minime

POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1.05 mp Adc / mp teren pentru 3 niveluri
CUT maxim = 0.70 mp Adc / mp teren pentru 2 niveluri
Regim de înălțime maxim = S(D)+P+1(M), RH maxim = 9 m la cornișă

ds — platforma europubelă deșeuri menajere / platformă colectare deșeuri selective (între 30 și 50 litri x 3 recipienți)

Spații verzi 50 %
Grad de ocupare 50 %
Parcaje : în interiorul lotului

Bilanț teritorial pe suprafața de 1094 mp:
în care este evidențiat POT real de 35 %(pe parcela cu dimensiuni de construibilitate) și procentul de spații verzi de 50 %

	Existent		Propus	
Zone funcționale	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața ocupată de construcții	-	-	418	35
Teren rezervare stradă publică (N)			105	8.8
Alee carosabilă, pietonală, rigole, platforma parcare și gospodărească în incintă	-	-	74	6.2
Zone plantate	-	-	597	50
Teren agricol	1194	100	-	-
Total parcela cu dimensiuni de construibilitate	1194	100	1194	100

străzi existente

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE	DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ - Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru construire locuință individuală în Baia Mare, str. Codrului f. nr., Județul Maramureș		PROIECT NR 601 / 2019
SEF PROIECT PROIECTAT ÎNTOCMIT Arh.Strebeli Lavinia	SCARA 1 : 500	INIȚIATOR : Miriuță Vasile	PLANSA NR 3
REDACTAT Teh. Strebeli Wolf	DATA 2020	DENUMIREA PLANSEI Reglementări urbanistice - zonificare	

Helindean Florin

Onea Ana și Ioan

Rusu Maria

Miriuță Vasile

Guarza Ioan și Oltița

Făt Eusebiu Mihai

E X T R A V I L A N

limita intravilan

str. Codrului

Castel Transilvania

spre Piața de alimente

str. Mihai Eminescu

parcela beneficiarului 1600 mp
nr. cad. 122484

Jud. Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1392 din 04.10.2019
Arhitect Șef

SOCIETATEA COMERCIALĂ C.U.I. 15822492 S.R.L. STUDIUM J24/1185/2003 BAIA MARE - ROMANIA

Documentație pentru obținere Certificat de urbanism

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ : "Introducere teren în intravilan pentru construire locuință individuală" în Baia Mare, str. Codrului f. nr., Județul Maramureș		PROIECT NR 601 / 2019
ŞEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia		SCARA 1 : 1000	INIȚIATORI : Miriuță Vasile [redacted]	PLANSA NR 2
PROIECTAT ÎNTOCMIT			DATA 09. 2019	DENUMIREA PLANSEI Plan de situație	
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	Strebeli			

Jud. Maramureş
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1392 din 07.10.2019
Arhitect Şef

SOCIETATEA COMERCIALĂ C.U.I. 15822492 S.R.L. STUDIUM J24/1185/2003 BAIA MARE - ROMÂNIA

Legenda :

parcela beneficiarului, S = 1600 mp

66.

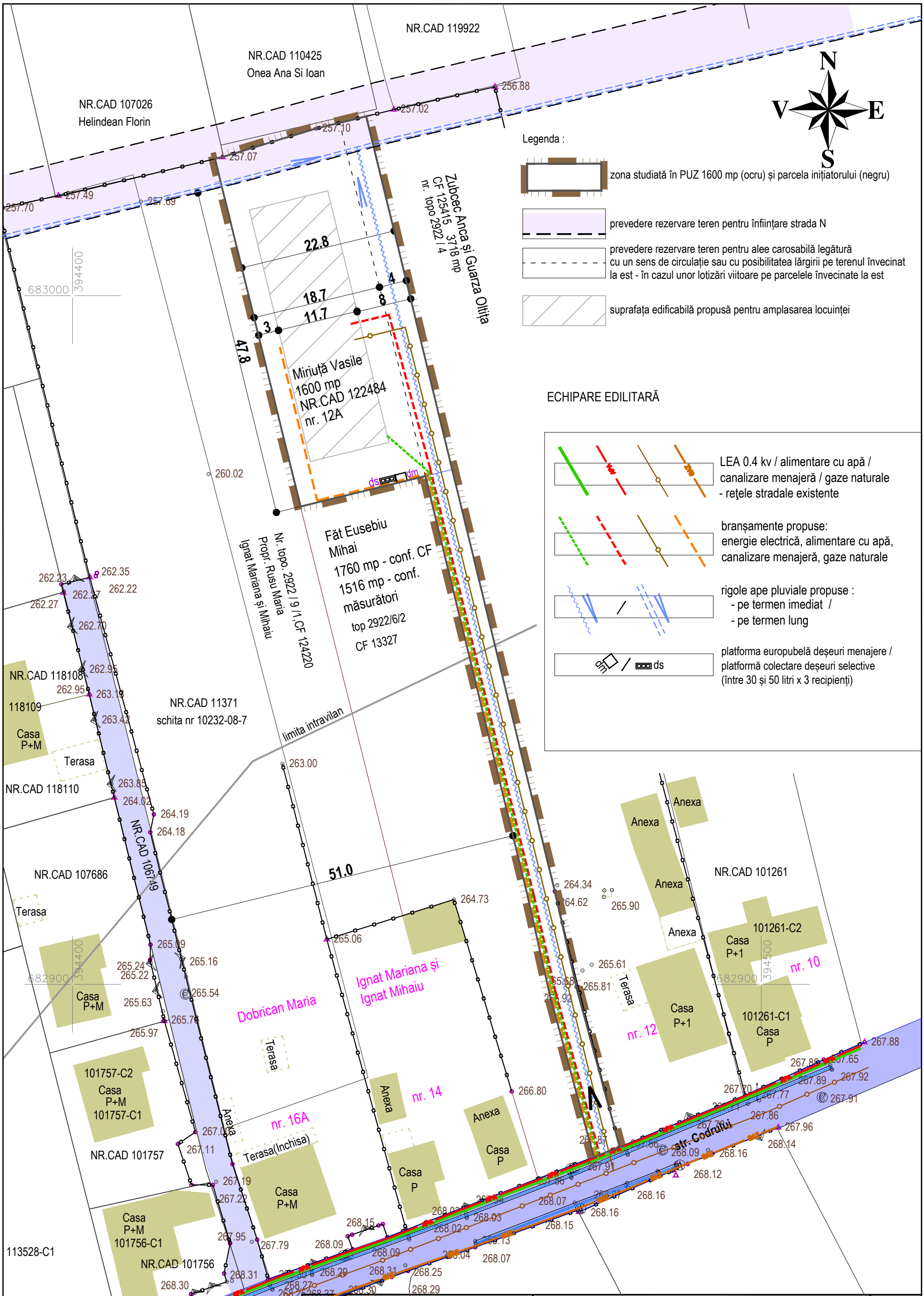
planuri urbanistice zonale aprobate

L2

UTR L2 - subzona locuinţelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălţimea maximă P+2

Documentaţie pentru obţinere Certificat de urbanism pentru : ALTE SCOPURI

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ : "Introducere teren în intravilan pentru construire locuinţă individuală" în Baia Mare, str. Codrului f. nr., Judeţul Maramureş		PROIECT NR 601 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia		SCARA 1 : 10000	INIŢIATORI : Miriuţă Vasile [redacted]	PLANSA NR 1
PROIECTAT ÎNTOCMIT			DATA 09. 2019	DENUMIREA PLANSEI Plan de încadrare în localitate - ortofotoplan	
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	Strebeli			



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003, BAIA MARE	DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ - Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru construire locuință individuală în Baia Mare, str. Codrului f. nr., Județul Maramureș		PROIECT NR 601 / 2019
SEF PROIECT PROIECTAT ÎNTOCMIT REDACTAT	Arh.Strebeli Lavinia Teh. Strebeli Wolf	SCARA 1 : 500 DATA 2020	INIȚIATOR : Miriuță Vasile DENUMIREA PLANSEI Reglementări edilitare	PLANSA NR 4

MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT,

Primar
Dr. Ec. CHERECHEŞ CĂTĂLIN

Nr. 30830 , 31377/ 01.09.2020

Ca urmare a cererii adresate de dl. **MIRIUŢĂ VASILE** cu domiciliul în Bucureşti, strada [redacted] şi a procesului verbal încheiat în şedinţa C.T.A.T.U. din data de 26.08.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 29 din 01.09.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare pentru construire locuinţe individuale**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Codrului fn., identificat prin CF nr.122484 Baia Mare, nr. cadastral 122484 cu respectarea următoarelor condiţii :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Teritoriul studiat se află în parţial în extravilanul municipiului Baia Mare şi parţial în intravilan pe str Codrului fn.,fiind delimitat de strada Codrului la sud şi de proprietaţi private la est,vest şi nord..Zona de studiu cuprinde parcelele identificate cu CF nr. 122484 Baia Mare cu nr. cadastral 122484,proprietari Miriuţă Vasile şi soţia Miriuţă Ioana Nicoleta,bun comun cota actuala 1/1 , conform planului de situaţie, anexă la prezentul aviz.

Suprafaţa totală a zonei de studiu este de **1600 mp** .

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:
a)Categoriile funcţionale existente:
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:
Zona studiată este cuprinsă parţial în extravilanul municipiului Baia Mare
Categoria de folosinta conform CF: arabil

b) Funcţiuni propuse:
UTR-L 2a2-Locuinte individuale in regim izolat / cuplat de S(D) + P + 1(M)

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)
a) Indicatori urbanistici existenti:
Pentru extravilan:

- POT = 0%
- CUT = 0

Pentru intravilan UTR L2:

- POT =35%
- CUT =0,9 mp Adc / mp teren

b) Indicatori urbanistici propuşi-UTR L2b:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim= 1.05 mp Adc / mp teren pentru 3 niveluri
- CUT maxim= 0.70 mp Adc / mp teren pentru 2 niveluri
- Regim de înălţime maxim **= S(D) + P + 1(M)**, RH maxim = 9 m la cornişă
- G.O.= 50 %
- Sp.V.= 50 %

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituţii de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomandă rezolvarea circulaţiei astfel încât să permită accesul/ieşirea din incintă fără afectarea fluenţei traficului.
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiilor, în condiţiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi", respectiv HCL 104/2019.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a" din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea / modernizarea reţelelor publice existente;
- Reglementarea spaţiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecţia mediului.

5. Capacităţile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

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

- Agenţia pentru Protecţia Mediului Maramureş,
- Aviz Consiliul Judeţean Maramureș
- Direcţia Judeţeană pentru Cultură Maramureş,
- Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare Filiala Teritorială Someş Tisa,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Direcţia pentru Agricultură a Judeţului Maramureş,privind scoaterea din circuitul agricol,
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- Certificat de nomenclatură stradala,
- În situația în care se vor reglementa aspecte cuprinse în art. 31^1 din Legea 350/2001 se va solicita acordul proprietarilor afectați de respectivele reglementări.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

- Planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse prin planul de urbanism zonal care evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populaţiei conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările şi modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 şi a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului sunt ale iniţiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afişează anunţul iniţierii şi consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenţia elaborării PUZ;
- Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z.
- Investitorul şi proiectantul vor identifica părţile interesate, persoane fizice sau juridice, instituţii publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentaţia de urbanism se va depune în doua exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fişiere digitale de tip PDF şi în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise şi desenate ale documentaţiei (memoriu, R.L.U., planşe).

- Iniţiatorul P.U.Z. îşi va asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
- Soluţia urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare şi aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparţine Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1392 din 07.10.2019 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 525 lei, conform chitanţei seria 106318 nr. 1212676 2019 din 18.10.2019 si op 26.08.2020

Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Şef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

2 ex. / V.V.M./ 01.09.2020

INTRAVILAN

str. Dumbravei

str. M. Eminescu

PUZ APROBAT

Castel Transilvania

EXTRAVILAN

PUZ PROPUS

Str. Codrului

INTRAVILAN

Legenda:

LIMITA INTRAVILAN

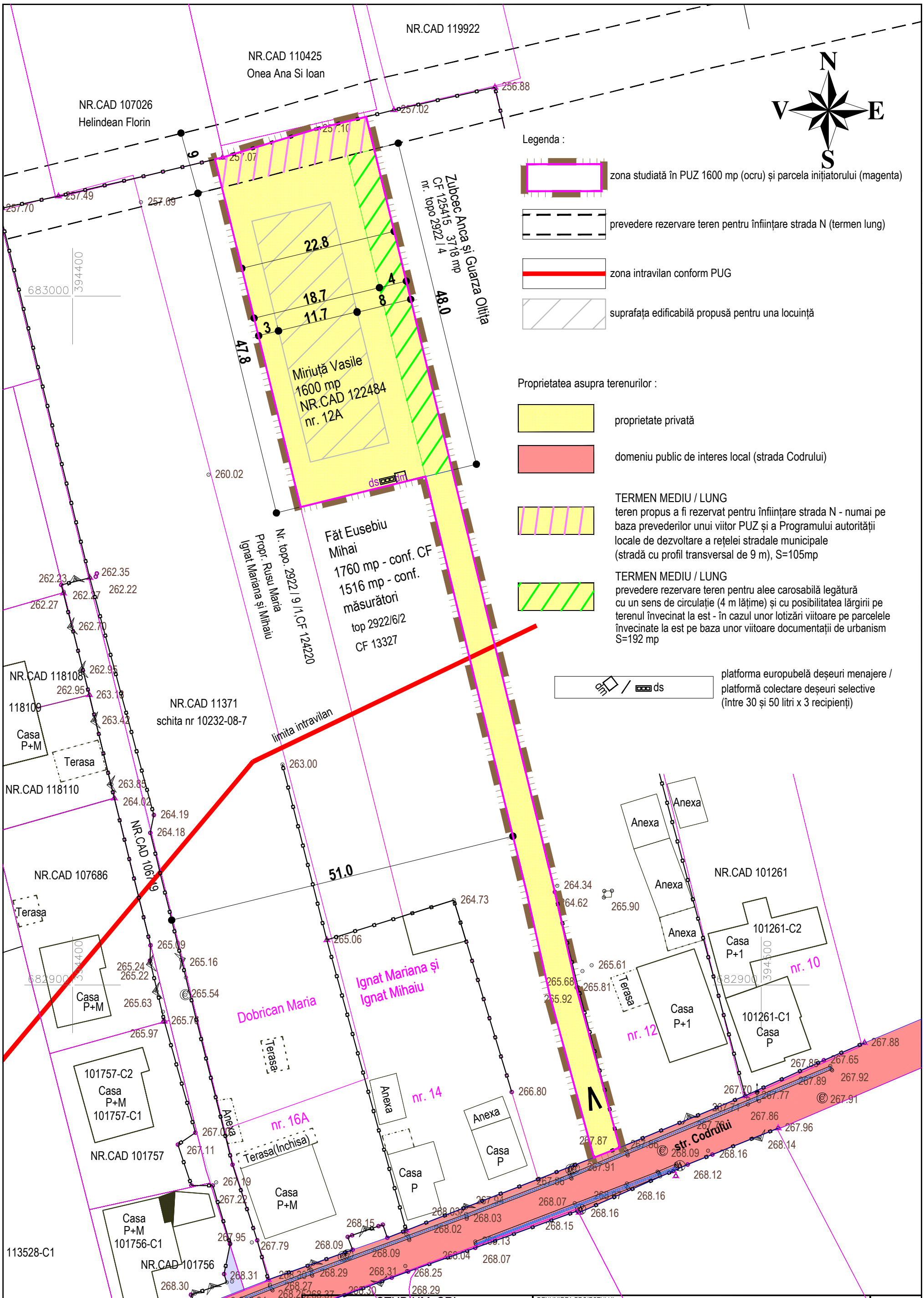
Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la ~~HCL nr.~~ AVIZ / OPORTUNITATE
Arhitect Şef
Nr. 29/01.09.2020

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
RUR
Lavinia Iulia V. STREBELI
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA COMERCIALĂ
CUI 15822492
S.R.L.
STUDIUM
J 24/1185/2003
BAIA MARE - ROMANIA

Documentaţie obţinere Aviz de oportunitate pentru PUZ
- conform solicitării CTATU din data de 26 08 2020

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ - Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru construire locuinţă individuală în Baia Mare, str. Codrului f. nr., Judeţul Maramureş		PROIECT NR 601 / 2019
SEF PROIECT			SCARA 1 : 2000	INIŢIATORI : Miriuţă Vasile B[redacted]	PLANSA NR 2
PROIECTAT ÎNTOCMIT	Arh.Strebeli Lavinia				
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	Strebeli	DATA 2020	DENUMIREA PLANŞEI Situaţia existentă - disfuncţionalităţi şi PROPUNERI - cu propunere de reducere a suprafeţei de studiu a PUZ	



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003, BAIA MARE	DENUMIREA PROIECTULUI Elaborare PUZ - Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru construire locuință individuală în Baia Mare, str. Codrului f. nr., Județul Maramureș		PROIECT NR 601 / 2019
SEF PROIECT PROIECTAT ÎNTOCMIT Arh.Strebeli Lavinia	SCARA 1 : 500	INIȚIATOR : Miriuță Vasile	PLANSA NR 5
REDACTAT Teh. Strebeli Wolf	DATA 2020	DENUMIREA PLANSEI Proprietatea asupra terenului	

proiect nr. 601 / 2019

Lista proprietarilor de terenuri / și construcții

- învecinaţi cu parcela care generează
PLAN URBANISTIC ZONAL
"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ"
în Baia Mare, str. Codrului nr. FN

având ca iniţiator - pe MIRIUȚĂ VASILE

1. Proprietarii parcelei învecinate la est:

1	Zupcec și Guarza	Baia Mare, Str. Codrului nr. 12	Nr. CF 125415 Baia Mare Nr. topo 2922 / 4 Nr. topo 2922/4-C1 3718 mp arabil

2. Proprietarii parcelelor învecinate la vest:

1	Făt	Baia Mare, Str. Mălinului nr. 16	Nr. CF 127810 Baia Mare Nr. topo 2922 / 6 / 2 1760 mp arător
2	Rusu și Ignat	Baia Mare, Str. Codrului nr.14	Nr. CF124220 Baia Mare Nr. topo 2922 / 9 / 1 1878 mp arabil

3. La sud:

Strada Codrului

4. Proprietarii parcelelor învecinate la nord:

1	Helindean	Baia Mare, Str. Dumbravei nr. 9	Nr. CF 107026 Baia Mare Nr. topo 2922 / 6 / 2 1415 mp fâneață
2	Onea	Baia Mare, str. Dumbravei nr. 1F SC O.M.A. Construct SRL	Nr. CF110425 Baia Mare Nr. cad.110425 727 mp fâneață

Şef proiect,

Arhitect

Strebeli Lavinia

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Baia Mare

Nr. cerere	**54303**
Ziua	**09**
Luna	**09**
Anul	**2019**

Cod verificare
100073065647

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 122484 Baia Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:13326-Baia Mare
Nr. topografic:2922/6/1

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Baia Mare, Str Codrului, Nr. 12A, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	122484	1.600	imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28788 / 12/08/2008		
Contract De Vanzare Cumparare nr. aut. nr. 4659/2008, din 01/01/2017 emis de NP Rakoczi;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MIRIUTA** , casatorit cu 2) **MIRIUTA** , bun comun	
58554 / 25/10/2017		
Act Normativ nr. Legea nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
122484	1.600	imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	
2	arabil	NU	1.300	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.582
2	3	13.966
3	4	1.278
4	5	52.004
5	6	18.671

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	7	62.969
7	8	14.325
8	9	24.565
9	10	4.022
10	11	24.054
11	12	14.254
12	1	115.812

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/09/2019, 13:34

STUDIUM SRL

Proiectare în construcţii, urbanism şi amenajarea teritoriului

Proiect nr. 601 / 2019

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ"

în Baia Mare, str. Codrului nr. FN

2020

CUPRINS

STUDIUM SRL 1
Proiectare în construcţii, urbanism şi amenajarea teritoriului 1
430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel. 0745779396; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com 1
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei 4
1.1.1. Denumirea lucrării 4
1.1.3. Proiectant general 4
1.1.4. Data elaborării 5
1.2.1. Solicitări ale temei program 5
1.2.2. Prevederi ale Programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată : 5
1.3. Surse documentare 5
1.3.1. Proiecte elaborate anterior PUZ 5
1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ 5
1.3.3. Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei 5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 5
2.1. Evoluţia zonei 5
2.1.1. Date privind evoluţia zonei 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaţionate cu evoluţia localităţii 2.1.3. Potenţial de dezvoltare 5
2.3. Elemente ale cadrului natural 6
2.4. Circulaţia 6
2.4.1. Aspecte critice privind desfăşurarea în cadrul zonei, a circulaţiei 2.4.2. Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări, necesităţi de modernizare 6
2.5. Ocuparea terenurilor 7
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată 7
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit 7
Nu este cazul. 7
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit 7
2.5.5. Asigurarea cu spaţii verzi: 7
2.5.6. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine 7
2.5.7. Principalele disfuncţionalităţi 7
2.6. Echiparea edilitară 7
2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localităţii 7
2.6.2. Principalele disfuncţionalităţi 7
2.7. Probleme de mediu 8
2.7.1. Relaţia cadrul natural – cadrul construit 8
2.7.2. Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice 8
2.7.4. Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie 8
2.8. Opţiuni ale populaţiei 8
2.8.1. Punctul de vedere al administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei 8
2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului şi felul cum urmează a fi soluţionate acestea în cadrul PUZ 8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 8
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 8
3.4. Modernizarea circulaţiei 9
3.4.1. Organizarea circulaţiei auto şi a locurilor de parcare 3.4.2. Organizarea circulaţiei pietonale, piste biciclişti, condiţii speciale pentru handicapaţi 9

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici.....10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 11
3.6.1. Alimentare cu energie electrică.....12
3.6.2. Alimentare cu apă.....12
3.6.5. Alimentare cu căldură.....12
3.7. Protecţia mediului.....12
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări).....12
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale.....12
3.7.3. Epurarea şi preepurarea apelor uzate.....12
3.7.4. Depozitarea controlată a deşeurilor: 13
3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi 13
3.7.6. Organizarea sistemelor de spaţii verzi 13
3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zonelor protejate 13
3.7.8. Refacere peisagistică şi reabilitare urbană 13
3.7.9. Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore : 13
3.8. Obiective de utilitate publică 13
3.9. Determinarea circulaţiei terenurilor între deţinători în vederea realizării obiectivelor propuse 14

3.10. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, în care se evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale precum și etapizarea realizării investițiilor (conform art. 18 alin 3 din Ordinul 233 / 2016).....14

3.11. Analiza indicatorilor socio-economici pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan.....15

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1. Denumirea lucrării :

Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ"

în Baia Mare, str. Codrului nr. FN.

1.1.2. Iniţiator :

	INIȚIATOR	CI CNP	Adresa de domiciliu	Extras CF Nr. cad. / Suprafața (mp) Categoria folosință / Poziția față de intravilan / extravilan
1	Miriuță Vasile (inițiator PUZ) căsătorit cu Miriuță Ioana Nicoleta, bun comun		București,	CF 122484 122484 / 1600 arabil -300 mp în intravilan -1300 mp în extravilan

Beneficiari:
Primăria municipiului Baia Mare
Inițiatorul PUZ

1.1.3. Proiectant general

SC STUDIUM SRL, Baia Mare

E–mail *sc_studium_srl@yahoo.com*

Proiectanţi de specialitate

Studiu topografic
Ing. Avram-Platon Gheorghe
SC Geocadex SRL

Cluj Napoca

Baia Mare

office@geocadex.ro

1.1.4. Data elaborării : 2019 - 2020

1.2.1. Solicitări ale temei program

Tema program are ca obiectiv, elaborarea planului urbanistic zonal generat de o suprafață de teren de 1600 mp, situată parțial în extravilan, în scopul introducerii în intravilan și construirea unei locuințe individuale.

Iniţiatorul se află în posesia :
- Certificatului de urbanism nr. 1392 din 07 10 2019 - eliberat în scopul ELABORĂRII PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii
- Avizului de oportunitate nr. 29 din 01 09 2020, cu valabilitate pe perioada de valabilitate a CU nr. 1392 din 07 10 2019

1.2.2. Prevederi ale Programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată :

Programul de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată, marcat în Planul urbanistic general aflat în curs de reactualizare și definitivare, prevede introducerea terenului în intravilan – cu funcțiunea de locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri cu densitate medie și echipamente aferente.

Parcela inițiatorului (1600 mp), face parte din zona studiată în PUZ Dealul Groșilor, inițiat de Primăria municipiului Baia Mare, aflat în prezent în fază de elaborare.

1.3. Surse documentare

- PUG al Municipiului Baia Mare - aprobat
- PUG al Municipiului Baia Mare aflat în curs de elaborare

1.3.1. Proiecte elaborate anterior PUZ

Nu este cazul.

1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- studiu topografic sc. 1: 1000

1.3.3. Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

2.1.1. Date privind evoluţia zonei 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaţionate cu evoluţia localităţii 2.1.3. Potenţial de dezvoltare

Zona se află în vecinătatea limitei UAT dintre municipiul Baia Mare și comuna Groși; strada Codrului continuă pe teritoriul UAT Groși; evoluția zonei este reflectată de construcțiile de locuințe realizate în perioada recentă precum și de intenția de a construi pe bază de documentații de urbanism; există potențial de dezvoltare pentru locuințe unifamiliale pe parcele cu o suprafață medie de 600 – 700 mp.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii:

Situarea parcelei:
- în partea sudică a municipiului, la cca 180 m vest de traseul arterei Mihai Eminescu, la sud – vest de obiectivul turistic Castel Transilvania
- parcela are acces din strada Codrului, pe latura nordică a acesteia

2.2.2. Relaţionarea zonei cu localitatea sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general

Poziţia zonei studiate	în partea sudică a municipiului (la sud de traseul CF), la cca 180 m vest de traseul arterei Mihai Eminescu (DN 18B), la sud – vest de obiectivul turistic Castel Transilvania
Accesibiltate la zona studiată	Din artera majoră a municipiului cu traseu pe direcția generală NS, str. M. Eminescu (DN 18B), se accede pe strada Codrului, situată la sud de obiectivul turistic Castel Transilvania și la nord de Stația de transformare energie electrică de pe Dealul Groșilor.
Cooperare în domeniul edilitar	Zona străziii Codrului este echipată cu rețele stradale de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, telefonie – internet – TV.
Servirea cu instituţii de interes general	Instituțiile de interes general situate în partea centrală și central – sudică a municipiului, determină parcurgerea unei distanțe de 2-4.5 km

2.3. Elemente ale cadrului natural
- folosinţa actuală conform CF : arabil
- teren cu o declivitate de 7 %, cota superioară fiind la sud, la limita străzii Codrului

2.4. Circulaţia

2.4.1. Aspecte critice privind desfăşurarea în cadrul zonei, a circulaţiei 2.4.2. Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări, necesităţi de modernizare

Strada Mihai Eminescu (DN 18B Baia Mare – spre Târgu Lăpuș):
- profil transversal 13 – 14 m între garduri

Strada Codrului, cu intrare din str. Mihai Eminescu, spre vest până la limita UAT Groși cca 395 m lungime și continuare în comuna Groși (cu ramificație înspre sud, cu denumirea de str. Paltinului):
- profil transversal 6 m între garduri
- îmbrăcăminte definitivă (asfalt), rigole carosabile pe tronsoane

Strada Codrului este mobilată pe ambele laturi cu construcții de locuințe P – P+1 pe parcele cu lungimea frontului la stradă de 15 – 30 m.

Din strada Codrului, s-au realizat (în două cazuri) alei carosabile de tip fundătură, urmare unor parcelări pe suprafețe de teren cu 20 m front la stradă și care se întind pe cca 150 m în adâncime.

Până în prezent nu au fost semnalate greutăți în fluența circulației.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber.

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată și vecinătățile:

- parcela studiată în PUZ – teren agricol : arabil
- în zona învecinată: locuințe individuale pe loturi aflate în proprietate privată :
- - - pe frontul nordic al străzii Codrului, parcelarul este de tip agricol (12 – 15 – 20 m front la stradă și 150 m în adâncime)
- - - pe frontul sudic al străzii Codrului, parcelarul este de tip urban (15 – 30 m front la stradă și 70 m în adâncime)

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei studiate cu fond construit

Nu este cazul.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Un este cazul.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

- aspectele sunt menţionate la Subcapitolul 2.2.2.

2.5.5. Asigurarea cu spaţii verzi:

Un este cazul.

2.5.6. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.7. Principalele disfuncţionalităţi

Nu este cazul.

Opțiunea inițiatorului PUZ de a achiziționa o parcelă care are acces din stradă prin parcurgerea unei lungimi de 100 m cu o lățime de 4 m, nu poate fi considerată o disfuncționalitate.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localităţii

Strada Codrului este echipată cu reţele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică şi gaze naturale, rețea telefonică (inclusiv internet și cablu TV).

2.6.2. Principalele disfuncţionalităţi

- nu este cazul

Opțiunea inițiatorului PUZ de a achiziționa o parcelă care are acces din stradă prin parcurgerea unei lungimi de 100 m cu o lățime de 4 m, ceea ce conduce la necesitatea de branșamente de 100 m lungime, nu poate fi considerată o disfuncționalitate.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relaţia cadrul natural – cadrul construit

În prezent, zona este liberă, teren agricol (arabil).
Prin Avizul de oportunitate se recomandă un grad de ocupare de 50 % şi spaţii verzi în proporţie de 50 %.

2.7.2. Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice

Nu este cazul.

2.7.3. Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă
Nu este cazul.

2.7.4. Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie

Nu este cazul.

2.7.5. Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic – după caz
Zona nu are potenţial balnear şi turistic. Configurația de deal (Dealul Groșilor) este atractivă pentru locuințe unifamiliale.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

- zona este atractivă pentru funcțiunea de locuire în unități unifamiliale care beneficiază de curte proprie cu zonă verde și dotări de recreere

2.8.1. Punctul de vedere al administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Administraţia publică locală a propus introducerea în intravilan (în cadrul noului PUG) a zonei situate între trupul sudic al străzii Codrului și vatra localității situată la nord.
UTR propus în noul PUG este Ljn - locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri cu densitate medie și echipamente aferente.

2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului şi felul cum urmează a fi soluţionate acestea în cadrul PUZ

Solicitarea inițiatorului cu privire la folosința terenului, coincide cu opțiunile populației din zonă – de a edifica locuințe individuale pe loturi și cu prevederile din PUG aflat în curs de reactualizare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea prezentului PUZ, nu a fost necesară realizarea unor studii de fundamentare cu caracter consultativ sau prospectiv.
Consultarea populaţiei la fază de intenţie de elaborare PUZ, are caracterul unui studiu de fundamentare prospectiv.

Din studiul de fundamentare topografic, rezultă configuraţia zonei studiate în PUZ :
- una parcelă cu suprafața de 1600 mp în formă de L:
- - - latura lungă a L având rolul aleii de acces între strada Codrului și partea construibilă a parcelei, cu lățimea de 4 m și lungimea de 100 m, având suprafața de 400 mp

- - - latura scurtă a L constituie partea construibilă a parcelei cu suprafața de 1200 mp cu dimensiunile laturilor de 22.8 m lățime (orientată spre strada Codrului) și 52 m lungime (în adâncimea lotului)
- declivitate : 7 %, cota superioară fiind la limita străzii Codrului

3.2. Prevederi ale PUG
- pentru zona din intravilan: locuințe aferente UTR L2: din zona studiată, numai o suprafață de 300 m este situată în intravilan – tronson din latura lungă a L, de 4 m lățime și 74 m lungime

3.3. Valorificarea cadrului natural

- valorificarea cadrului natural din incinta parcelei inițiatorului – în care se propun maximum două parcele pentru locuințe individuale :
- - plantare gazon, arbori cu rol de umbră, plante cu rol decorativ
- - practicare grădinărit
- - garduri vii care dublează împrejmuirile dintre proprietăţi

3.4. Modernizarea circulaţiei

3.4.1. Organizarea circulaţiei auto şi a locurilor de parcare 3.4.2. Organizarea circulaţiei pietonale, piste biciclişti, condiţii speciale pentru handicapaţi; Organizarea circulaţiei auto şi pietonale :

Prezentul PUZ nu cuprinde reglementări DIRECTE cu privire la străzi.

Este necesară propunerea de REZERVARE a terenului pentru străzi noi:

- o stradă principală de categoria a III-a (9 m lățime) paralelă cu strada Dumbravei și strada Codrului (denumită în piesele desenate N), situată între acestea, având în vedere :
- - - - distanța dintre aceste străzi
- - - - necesitatea asigurării viabilizării zonei precum
- - - - necesitatea renunțării la lotizări pe lungimea parcelei care conduc la străzi de tip fundătură cu lungimi mari

Strada N este situată la limita nordică a parcelei inițiatorului. Distanța între strada Codrului și strada N este de 150 m. Distanța dintre strada N și strada Dumbravei este de 200 m.

- o stradă de legătură între strada Codrului și strada N – care reprezintă prelungirea laturii lungi a L-ului înspre strada N (pe termen mediu sau lung, în funcție de realizarea străzii N):
- - - - care poate rămâne cu lățimea existentă de 4 m și platformă de întoarcere la capăt (până la data realizării străzii N) - pentru a deservi locuința propusă pe parcela inițiatorului
- - - - care poate rămâne cu lățimea de 4 m între Codrului și N, cu sens unic de circulație, după data realizării străzii N
- - - - care se poate lărgi înspre est pe baza unui viitor PUZ care să propună lotizarea zonei învecinate

Se menționează că strada N se va realiza pe baza PUZ Dealul Groșilor și în cadrul Programului local al autorității locale privind dezvoltarea rețelei stradale (pe termen mediu sau lung)

Pe termen imediat, în scopul deservirii propunerilor din prezentul PUZ, strada privată pe latura lungă a L-ului parcelei inițiatorului, se propune a fi amenajată :

- pentru circulație carosabilă și pietonală, cu dale din beton pe linia de rulare și dale înierbate, cu o lățime de 4 m și rigola carosabilă în axul străzii
- cu o lungime care să deservească locuința propusă (sau locuințele pe loturile rezultate din dezlipire)
- cu platformă de întoarcere la capăt

Parcaje / garaje :
Conform prevederilor Avizului de oportunitate, se propune amenajarea pe parcela inițiatorului, a unei platforme de parcare pentru locuință, cu respectarea cadrului legal aprobat de Consiliul Local Baia Mare.
Se estimează :
- un număr optim de 3 locuri de parcare amenajate în funcțiue de amplasamentul locuinței ales în cadrul suprafeței edificabile reglementate
- un număr optim de două garaje pentru autoturisme

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici

Zonificare funcţională :
Se propune :

1. Modificare UTR L2 în UTR L2a2 pentru suprafața din intravilan S = 300 mp

2. Atribuirea UTR L2a2 pentru suprafața din extravilan propusă a fi introdusă în intravilan S=1300 mp

Notă: Modificarea de la punctul 1 nu are relevanță întrucât se referă la un tronson de alee de acces la parcela construibilă.

Amplasarea clădirilor față de aliniament :

Aliniamentul parcelei construibile este situat la cca 100 m față de strada Codrului.
Față de acest aliniament, se propune o retragere a construcției, de minimum 6 m.
Motivația : pentru posibilitatea amenajării unei parcări și a platformei de amplasare a europubelei și a containerelor de depozitare selectivă a deșeurilor menajere.

Din axul străzii N, se propune o retragere a construcției de 8.5 m.
Pentru strada N se rezervă teren pentru o lățime de minimum 9 m, din care cca 4.5 m din parcela inițiatorului.

Parcela nu are limită posterioară.
Aliniere propusă față de limitele laterale ale parcelei :

- 3 m față de limita laterală vestică
- 8 m față de limita laterală estică, din care 4 m față de limita căii de acces

Aliniere garduri :

- poartă de acces la strada Codrului pe lățimea de 4 m
- garduri (în cadrul limitei de proprietate) laterale pe latura lungă a L-ului parcelei (cu rol de alee carosabilă și pietonală) din elemente bordurate zincate (fără soclu) sau păstrarea

unei limite sau a ambelor limite fără garduri, la înțelegere cu vecinii; se pot propune bordure, montanți cu H maxim de 1 m înălțime cu elemente de legătură (tip mobilier urban)
- poartă de acces la limita parcelei construibile
- garduri pe limitele de proprietate (în cadrul parcelei) estică, vestică și nordică cu o înălțime cuprinsă între 1.70 m și 2.20 m; în funcție de programul de extindere a rețelei stradale municipal, gardul de pe suprafața rezervată înființării străzii N, poate fi realizat de tip provizoriu (fără elemente constructive de soclu)

Regim de înălțime maxim :
S(D) + P + 1(M)
RH maxim = 9 m la cornișă

POT maxim
35 %

CUT maxim
1.05 mp Adc / mp teren pentru 3 niveluri
0.7 mp Adc / mp teren pentru 2 niveluri

Grad de ocupare: 50 %
Spaţii verzi: 50 %

Spaţii de garare / parcare permise :
- în interiorul parcelei

G O = 50 %
Sp.V= 50 %

Bilanţ teritorial pe zona studiată : 1600 mp

	Existent		Propus	
Zone funcţionale	Suprafaţa mp	%	Suprafaţa mp	%
Suprafața ocupată de construcții	-	-	565	35
Teren rezervare stradă publică (N)			105	6.5
Alee carosabilă, pietonală, platforma parcare, platforma gospodărească, rigole aferente	-	-	375	23.5
Zone plantate	-	-	555	35
Teren agricol	1600	100	-	-
Total zona studiată	1600	100	1600	100

Bilanţ teritorial pe suprafața de 1094 mp:
în care este evidențiat POT real de 35 % (pe parcela cu dimensiuni de construibilitate) și procentul de spații verzi de 50 %

	Existent		Propus	
Zone funcţionale	Suprafaţa mp	%	Suprafaţa mp	%
Suprafața ocupată de construcții	-	-	418	35

Teren rezervare stradă publică (N)			105	8.8
Alee carosabilă, pietonală, rigole, platforma parcare și gospodărească în incintă	-	-	74	6.2
Zone plantate	-	-	597	50
Teren agricol	1194	100	-	-
Total parcela cu dimensiuni de construibilitate	1194	100	1194	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.6.1. Alimentare cu energie electrică
3.6.2. Alimentare cu apă
3.6.3. Alimentare cu gaze naturale
3.6.4. Canalizare menajeră şi pluvială
Strada Codrului este echipată cu reţele orăşeneşti de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, telefonie.

Construcția de locuinţe se va racorda la reţelele stradale prin intermediul branșamentelor.

3.6.5. Alimentare cu căldură
- microcentrală proprie pe bază de gaze naturale sau energie electrică
- soluții moderne cu pompe de căldură

3.6.6. Gospodărie comunală
Gunoiul menajer va fi colectat în incintă (în europubelă sau după caz în eurocontainer) şi va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deşeurilor.
Deşeurile specifice, după caz, vor fi colectate şi neutralizate conform normelor.
Subiectul este tratat şi la pct. 3.7.4.
În incinta locuinței propuse, se vor amenaja platforme betonate (în vecinătatea porții de intrare din stradă) pentru amplasarea europubelei de colectare a gunoiului menajer precum și a recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor (conform reprezentărilor din Planșa nr. 4 – Reglementări edilitare).

3.7. Protecţia mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

În zona prezentată în care se propune edificarea locuinței unifamiliale, nu sunt estimate surse de poluare cu emisii sau deversări.
Incinta locuinței va fi dotată cu europubelă de gunoi menajer, cu capac etanş, pozată pe o platformă betonată și cu recipiente de colectare selectivă. Gunoiul menajer va fi colectat de operatorul de zonă.
Alte tipuri de deşeuri rezultate în urma activităților de construiré sau amenajare, vor fi neutralizate după normele în vigoare.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale
Nu este cazul.

3.7.3. Epurarea şi preepurarea apelor uzate
Având în vedere existenţa reţelei de canalizare menajeră de-a lungul străzii Codrului, apele uzate menajere vor fi preluate de această reţea și dirijate spre Stația de epurare municipală.

3.7.4. Depozitarea controlată a deşeurilor:

Unitatea de locuit va fi dotată cu europubelă cu capac și recipiente de colectare selectivă - poziţionate pe platforme betonate în incintă în vecinătatea porții de acces, gunoiul menajer fiind predat operatorului local de zonă.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În prezent, nu există teren degradat. Terenul degradat pe parcursul desfăşurării lucrărilor de execuţie a construcţiilor, vor fi recuperate prin curăţare şi plantare.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Conform prevederilor Avizului de oportunitate eliberat pentru prezentul PUZ, zona verde aferentă parcelei inițiatorului va ocupa un procent de minimum 50 %.

Având în vedere că parcela inițiatorului are o formă în L, cu latura lungă cu lățimea de 4 m (având cofigurația necesară unei alei de acces, cu suprafața de 406 mp),
Suprafața parcelei pentru care se calculează zona verde este de 1194 mp. Zona verde va avea suprafața de 597 mp.

Plantaţiile vor avea :
- rol de umbră
- rol decorativ
- rol de delimitare a aleii de acces din strada Codrului la amplasamentul construcției
- rol de protecție pentru a asigura confortul în spaţiul privat al locuirii
- rol de protecție față de strada propusă N – la data înființării acesteia

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

3.7.8. Refacere peisagistică

Refacere peisagistică – tratat la 3.7.5

3.7.9. Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore :

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

1. Se propune, pe termen mediu sau lung, înființarea unei străzi paralele cu strada Codrului și cu strada Dumbravei – cu rol de viabilizare a zonei dintre aceste străzi, pe baza propunerilor din PUZ Dealul Groșilor, aflat în curs de realizare precum și pe baza Programului municipal de dezvoltare a rețelei stradale.

Având în vedere propunerea prezentată mai sus, în prezentul PUZ se menționează REZERVAREA TERENULUI AFERENT ACESTEI STRĂZI (N), la limita nordică a parcelei inițiatorului (S=105 mp).

2. Se propune, pe termen mediu sau lung, pe parcela inițiatorului, ca aleea de acces din strada Codrului până la partea construibilă a parcelei, să fie prevăzută pentru prelungire până la intersecția cu strada propusă N, pe un fir de circulație, cu posibilitate :
   - de a deveni o stradă cu sens unic, la data înființării străzii N
   - de a deveni o stradă de 8 m lățime prin adăugirea a unei noi benzi în partea estică, pe baza unei inițieri a unui nou PUZ pentru parcelare teren pentru locuințe individuale

   Până la data înființării străzii N, aleea de acces din strada Codrului până la partea construibilă a parcelei inițiatorului, se propune a fi realizată până în dreptul locuinței propuse, asigurând accesele la parcaj, la garaj și având o platformă de întoarcere – cu rol de staționare și manevră pentru autospeciale (incendiu, intervenții în instalații, salvare, etc.)

3.9. Determinarea circulaţiei terenurilor între deţinători în vederea realizării obiectivelor propuse

În vederea realizării străzii propuse N, pe baza proiectului care se va elabora (faza PUZ Dealul Groșilor, faza SF, PTh Proiect înființare stradă), se va propune trecerea în domeniul public de interes local a suprafeței de 105 mp.

Pentru strada cu sens unic propusă (pe termen mediu sau lung) în incinta inițiatorului, nu se propune trecerea în domeniul public de interes local.

3.10. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, în care se evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale precum și etapizarea realizării investițiilor (conform art. 18 alin 3 din Ordinul 233 / 2016) :

Categoriile de costuri care vor fi suportate de investitorul privat :

	LUCRĂRI	Etapizare realizare investiții
1	PE TERMEN IMEDIAT: - costuri de proiectare și de execuție a construcției propuse, a amenajării incintei și a aleii carosabile de acces până la amplasamentul locuinței propuse	01.03.20 – 30.11.22
2	PE TERMEN MEDIU SAU LUNG - costuri de prelungire a aleii carosabile de la pct. 1 până la intersecția cu strada propusă N	La data realizării străzii N - pe baza Programului local al autorității locale

Categoriile de costuri care vor cădea în sarcina autorității publice locale :

	LUCRĂRI	Etapizare realizare investiții
1	PE TERMEN MEDIU SAU LUNG - costul proiectării și executării străzii N	Termen estimat : la data aprobată în cadrul Programului local al autorității locale

3.11. Analiza indicatorilor socio-economici
pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan:

Introducere :
Extras din literatura de specialitate cu privire la definiția, conținutul și evoluția indicatorilor sociali:

Indicatorii sociali sunt serii de timp statistice utilizate pentru a monitoriza sistemul social, contribuind la identificarea schimbărilor şi la orientarea intervenţiilor în scopul influențării cursului schimbărilor sociale.

Rolul acestora constă în a indica problemele sociale semnificative, conducând la concluzii despre progresul social.

Diversitatea indicatorilor sociali:

a. rata șomajului
b. speranța de viață
c. numărul de zile fără limitarea activității
d. rata participării școlare
e. rata participării la vot
f. participarea și alienarea
g. calitatea vieții
h. satisfacția cu viața
i. bunăstarea subiectivă

Propunerile din prezentul PUZ contribuie la mărirea gradului de îndeplinire a indicatorilor sociali enumerați la punctele g, h, i.

Fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan:

Extinderea de intravilan cu suprafața de 1300 mp propusă în prezentul PUZ, este necesară pentru asigurarea construibilității parcelei, pe toată suprafața acesteia.

În prezent, se află în curs de elaborare, reactualizarea Planului urbanistic general al municipiului – care prevede includerea în intravilan a suprafeței de 1300 mp, din cadrul totalului parcelei de 1600 mp.

Având în vedere cele de mai sus, propunerile de reglementare din prezentul PUZ conduc la soluționarea pe TERMEN IMEDIAT a prevederilor incluse în noul Plan urbanistic general aflat în curs de elaborare.

Şef proiect,

Arhitect

Strebeli Lavinia

PROIECT NR 601 / 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent elaborării documentației :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ"
în Baia Mare, str. Codrului nr. FN

Zonificare funcţională :
Se propune :

- Modificare UTR L2 în UTR L2a2 pentru suprafața din intravilan S = 300 mp

- Atribuirea UTR L2a2 pentru suprafața din extravilan propusă a fi introdusă în intravilan S=1300 mp

Notă:
Modificarea de la punctul 1 nu are relevanță întrucât se referă la un tronson de alee de acces la parcela construibilă. Această modificare se propune din considerente de coerență a stabilirii unității teritoriale de referință pe parcela inițiatorului PUZ.

REGLEMENTĂRI PENTRU L2a2

SECŢIUNEA I – Utilizare funcţională
Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- construirea unei locuințe individuale în regim de construire izolat, cu încadrarea în prevederile Studiului geotehnic aferent PUZ

- clădire anexă cu funcțiunea de depozitare aferentă funcțiunii de locuire sau de hobby, amenajări pentru recreere (piscină), mobilier de grădină

Studiul geotehnic de la faza PUZ va fi detaliat la faza DTAC.

Art. 2. Utilizări admise cu condiţionări :

- dezlipirea parcelei în maximum două loturi pentru edificarea a două locuințe cu regim de construire izolat sau cuplat – cu încadrarea în prevederile Studiului geotehnic aferent PUZ, cu CONDIȚIA REALIZĂRII STRĂZII N și a ACCESULUI LA LOTUL NORDIC - dinspre strada N

Notă: tot ce aparține de acestui articol, detaliat în articolele următoare, este înscris în prezentul RLU; cu litere italice

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
  - Funcţiuni comerciale, servicii profesionale
  - Orice alte activităţi care nu se încadrează în prevederile de mai sus
  - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice

SECŢIUNEA II – Condiţii de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)
Zona studiată conține una parcelă de teren de 1600 mp care are o suprafață cu potențial de construibilitate de 1194 mp.

Urmare dezlipirii parcelei în două loturi, suprafața minimă a parcelei este de 500 mp.

Art. 5. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament :
- 6 m față de aliniamentul definit al străzii Codrului*1
- 4 m față de aliniamentul rezultat ca urmare a realizării străzii N; strada N va ocupa o lățime de 4.5 m din parcela inițiatorului*2

Detaliere:
*1:
- aliniamentul parcelei se consideră cel situat la distanța de 101.8 m față de limita străzii Codrului
- față de această limită, retragerea clădirii se propune la minimum 6 m, pentru a permite :
- - - - amplasarea parcării / staționării pentru cel puțin un autoturism, platformă de manevră și întoarcere, amplasarea europubelei de gunoi menajer și a containerelor pentru depozitare selectivă

*2:
- față de strada N propusă la limita nordică a parcelei (cu un profil transversal de 9 m, se propune o retragere de minimum 4 m;
- retragerea de 8.5 m din ax se referă la construcția locuinței sau *la construcția celui de al doilea corp de locuință (în cazul dezlipirii în două loturi)*

Art. 6. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei:
- 3 m față de limita laterală vest
- 8 m față de limita laterală est (pentru a permite continuarea aleii carosabile până la intersecția cu strada propusă N)
- *2 m față de limita posterioară a corpului de locuință aliniat la strada Codrului (orientare nord)*
- *7 m față de limita posterioară a corpului de locuință aliniat la strada propusă N*3*

Detaliere:
*3:
- suprafața de teren cu condiții de construibilitate de 1194 mp nu are limită posterioară întrucât are deschidere la o stradă existentă și la o stradă propusă

- în cazul dezlipirii parcelei în două loturi (pe baza condiției din art. Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări), ambele parcele au o limită comună posterioară
- retragerea de 2 m și de 7 m a clădirilor - față de limita comună (posterioară) este stabilită în funcție de orientarea față de punctele cardinale, în scopul asigurării unei însoriri optime;

Aliniere garduri :

- poartă de acces la strada Codrului pe lățimea de 4 m
- garduri (în cadrul limitei de proprietate) laterale pe latura lungă a L-ului parcelei (cu rol de alee carosabilă și pietonală) din elemente bordurate zincate (fără soclu) sau păstrarea unei limite sau a ambelor limite fără garduri, la înțelegere cu vecinii; se pot propune borduri, montanți cu H maxim de 1 m înălțime cu elemente de legătură (tip mobilier urban)
- poartă de acces la limita parcelei construibile
- garduri pe limitele de proprietate ale părții construibile ale parcelei (amplasate în parcela inițiatorului) estică, vestică și nordică
- în funcție de programul de extindere a rețelei stradale municipale, gardul de pe suprafața rezervată înființării străzii N, poate fi realizat de tip provizoriu (fără elemente constructive de soclu)

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă :

- distanța dintre clădirea anexă și clădirea locuinței va fi de minimum 3 m
- *în cazul edificării a două unități de locuit, funcțiunile anexe vor fi grupate în volumetria corpului principal*

Art. 8. Circulaţii şi accese :

- acces carosabil existent din strada Codrului
- acces carosabil din strada nou propusă N (pe termen mediu sau lung, pe baza prevederilor din PUZ Dealul Groșilor – aflat în curs de elaborare precum și pe baza Programului autorității locale de înființare și modernizare străzi în intravilanul localității

Art. 9. Staţionarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiei publice;
- numărul de garaje / parcaje pe parcelă sau pe fiecare din cele două loturi rezultate prin dezlipire, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:
- - - - 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp
- - - - 1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp
- - - - 2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp
- - - - la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori

Art.10. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

S(D) + P + 1(M)
RH maxim = 9 m la cornișă

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

- se recomandă o arhitectură modernă echilibrată:
- - - - forme rectangulare, terase acoperite și descoperite, logii, balcoane

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş din materiale durabile; acoperișurile vor fi de tip terasă sau șarpantă în una, două sau patru ape; înclinația pantelor va fi în concordanță cu materialul de învelitoare utilizat;
- recomandări pentru materiale de finisaj:
- - - soclu: placaj piatră naturală fățuită montată fără rosturi
- - - pereți: tencuieli compacte cu granulație mică 0.6 – 2.0 mm
- - - pereți cu finisaj lemn (exemplu: pin termotratat);
- - - învelitori; tablă fălțuită / țiglă de tablă / țiglă ceramică – aspect mat; policarbonat pentru terase
- - - tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic cu aspect de lemn
- - - parapeți balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă / plăci acrilice transparente / panouri șipci lemn termotratat similar finisaj pereți

- - - cromatica: se vor respecta prevederile Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare architectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare – Anexa nr. 5: Paleta de culori pentru zona cartierelor cu locuințe individuale majoritare: tonuri și nuanțe de culori de fond în gamele: alb, crem, ocru, gri-bej, olive; se pot aplica accente în procent de 20 % din suprafața de fond;
- se interzice utilizarea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor şi garajelor / anexelor

Art. 12. Condiţii de echipare edilitară
- clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico – edilitare publice
- branşamentele pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare sau înspre valea existentă la sudul zonei studiate

- condiții de neutralizare a deșeurilor:
- - - - gunoiul menajer va fi colectat pe fiecare lot (în europubele) şi va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deşeurilor.
- - - - deşeurile specifice, după caz, vor fi colectate şi neutralizate conform normelor
- - - - amplasamentul platformei destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014, va fi asigurat în vecinătatea porții de intrare în incintă

Art. 13. Spaţii libere şi spaţii plantate
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă, vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la 100 mp, spaţiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafaţa lotului

- se recomandă plantații care să îndeplinească :
- - rol de umbră
- - rol decorativ
- - rol de delimitare a aleii de acces din strada Codrului la amplasamentul construcției
- - rol de protecție pentru a asigura confortul în spaţiul privat al locuirii
- - rol de protecție față de strada propusă N – la data înființării acesteia

Art. 14. Împrejmuiri

- Poarta spre strada Codrului, va avea înălțimea medie a porților practicate în zonă (cca 1.80 m)
- Poarta spre strada N propusă va avea înălţimea maximă de 2.20 m şi de minimum 1.80 m; se recomandă o parte opacă de 30 cm şi o parte superioară transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- se recomandă ca gardurile dintre proprietăți să respecte modul de construire al gardurilor spre stradă; se admit porțiuni cu panouri opace cu lungimi de maximum 15 m care să alterneze cu panouri transparente dublate de gard viu;

SECŢIUNEA III – Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului
35 %

Având în vedere :

- suprafața parcelei cu proprietăți de construibilitate S=1194 mp
- prevederile prezentului PUZ de a rezerva teren pentru :
- - - - înființarea străzii N, S=105 mp, rezultă suprafața construibilă reală a terenului, de 1089 mp

Suprafața construită maximă pe parcela de 1089 mp =
381 mp (35% din suprafață)

Având în vedere că POT se calculează față de suprafața parcelei înscrisă în cartea funciară (1600 mp), rezultă o suprafață construită maximă de 560 mp.

Prin prezentul PUZ, **se limitează** edificarea unei suprafețe construite maxime de 560 mp, la o suprafață construită maximă de 380 mp (35 % din 1089 mp), având în vedere :

- Existența suprafaței construibile a parcelei de maximum 1194 mp - și nu de 1600 mp – care se diminuează cu suprafața necesară circulației publice de 105 mp, rezultând 1089 mp
- Menținerea scării volumetrice a construcției propuse față de construcțiile existente în zonă – care au suprafețe construite de până la 200 mp

Suprafața de 380 mp, este recomandabil să cuprindă:

- Locuință care să nu depășească 225 mp (dimensiuni maxime pe ambele laturi de 15 m)
- Clădire anexă cu o suprafață construită de până la 150 mp

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului
1.05 mp Adc / mp teren pentru 3 niveluri
0.7 mp Adc / mp teren pentru 2 niveluri

Şef proiect,

Arhitect

Strebeli Lavinia