



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT,

Primar

Dr. Ec. CHERECHEȘ CĂTĂLIN V. I. A.

Nr. 48424 / 05.02.2020

Ca urmare a cererii adresate de SC PLACO STILL SRL cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, Str. Șincai nr. 37/12 reprezentată prin domnul Miclăuș Ovidiu-Aurel cu domiciliul în orașul Baia Mare, Str. Șincai nr. 37/12, înregistrată cu nr. 48424/2019, și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 18.12.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 10 din 05.02.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Modificare indicatori urbanistici ai parcelei**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Victoriei FN., identificat prin CF nr. 126542 Baia Mare, nr. cadastral 126542, cu respectarea următoarelor condiții :

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

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, în zona de nord-vest, pe str. Victoriei FN ,fiind delimitat de terenuri proprietate privata persoane fizice Oniga Florin si Lupse Florin la est,teren proprietate Biserica Sf.Dimitrie la vest ,strada Plevnei la nord si la sud strada Victoriei. Accesul în zonă se face din str. Victoriei si str.Plevnei. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 126542, cu nr. CAD. 126542, proprietar SC Placo Still SRL,cota actuala 2223/5265 , SC MCL Concept Residence,cota actuala 1477/5265 respectiv, cota actuala 1565/5265, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de 5.265 mp.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a)Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare in :

UTR-L2-locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu P+1, P+2

Categoria de folosinta conform CF: arabil

Caracterul zonei este de zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale.

b) Funcțiuni propuse:

Subzona Locuințelor individuale si colective cu D+P+2E+3R

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

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

2 ex. / V.V.M. / 05.02.2020

a) Indicatori urbanistici existenți:**Pentru UTR-L2:**

- POT = 35%
- CUT = 0.90

b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 1,08 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = $D+P+2E+3R$, RH maxim = 14 m la cornișă
- G.O. = 70%
- Sp.V. = 30%

RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor alinia față de limita de proprietate la o distanță de minim 5.0m.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare: va fi jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.
Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor; SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 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 servitutii de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului.
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind „asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare”.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea / modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

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

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș 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,
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- Aviz Comisia Municipală de Sistemizare a Circulației,
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Certificat de impunere fiscal
- Acord Biserica Sf.Dimitrie
- Acord notarial SC MCL Concept Residence SRL
- Acord notarial Farcaș Radu și Farcaș Mariana-Liliana titularii dreptului de ipotecă înscrisi în CF
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

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

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

- Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE

2 ex. / V.V.M. 05.02.2020

- Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 61 din 04.02.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței seria 106318 nr. 1214226 2019 din 17.12.2019

Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce



P.U.Z.

1.1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

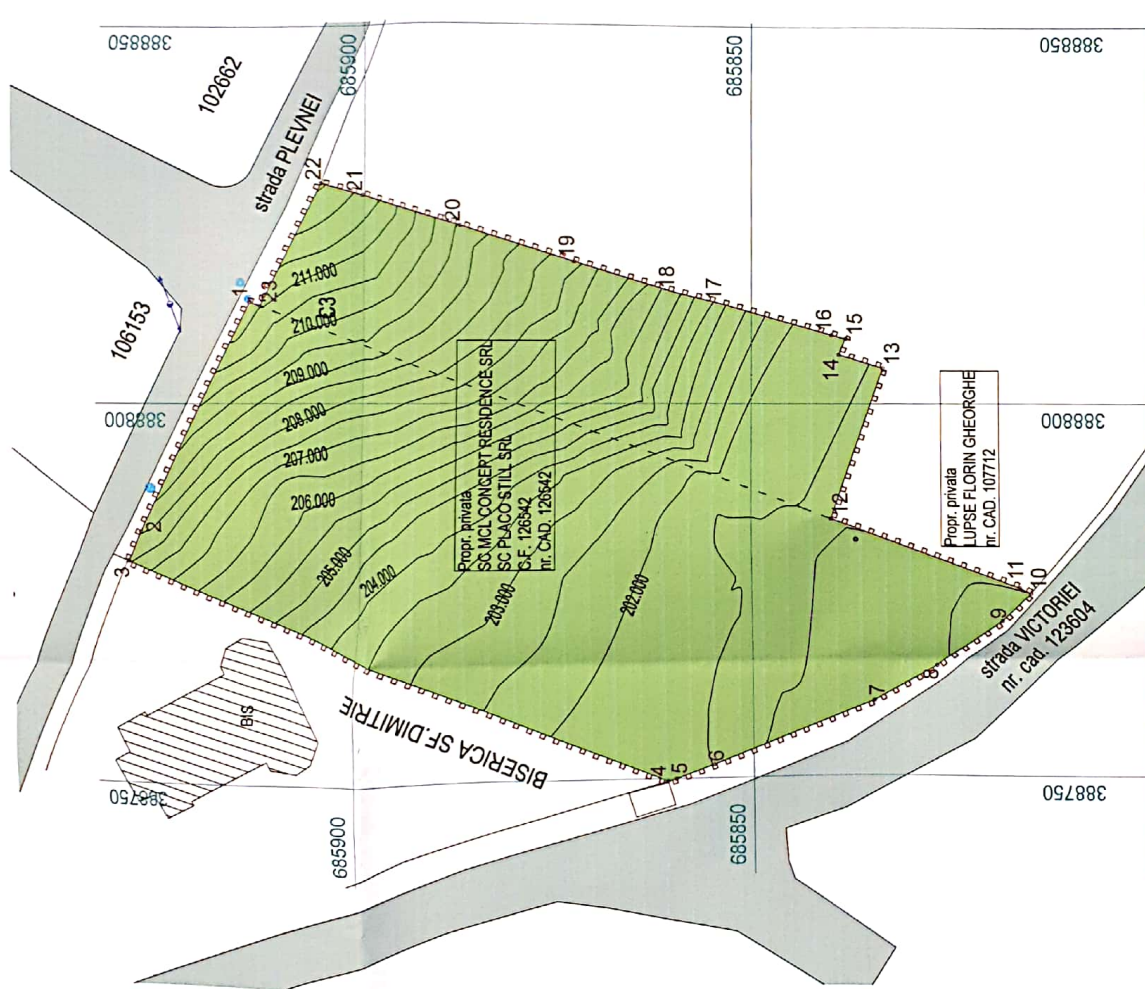
LEGENDA :

- limita de proprietate
- împrejmuire teren
- construcție studiată
- construcții existente
- alei carosabile și pietonale
- spații verzi
- rețea de alimentare cu energie el.
- rețea de alimentare cu apă
- rețea de alimentare cu gaz metan
- acces auto
- acces pietonal
- fântană
- stalp curent electric
- capac canalizare
- capac apă
- contor gaz
- contor curent

BILANT TERITORIAL

CF 119654, nr. CAD. 119654 - Baia Mare
S teren = 3700.00 mp
CF 107711, nr. CAD. 107711 - Baia Mare
S teren = 1565.00 mp
S total teren = 5265.00 mp

POT existent = 0.00%
CUT existent = 0.00



1 - 2 = 33.39 m	8 - 9 = 10.56 m	15 - 16 = 1.87 m	22 - 23 = 17.88 m
2 - 3 = 4.214 m	9 - 10 = 5.21 m	16 - 17 = 14.63 m	23 - 1 = 1.42 m
3 - 4 = 75.27 m	10 - 11 = 1.60 m	17 - 18 = 6.13 m	
4 - 5 = 1.105 m	11 - 12 = 25.74 m	18 - 19 = 13.24 m	
5 - 6 = 5.116 m	12 - 13 = 20.91 m	19 - 20 = 15.09 m	
6 - 7 = 22.20 m	13 - 14 = 5.89 m	20 - 21 = 14.19 m	
7 - 8 = 9.303 m	14 - 15 = 2.23 m	21 - 22 = 5.37 m	



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Beneficiar:	SC BAIA STEEL SRL	Proiect nr.	2102019
BOD ARCADIE		Locație:	Baia Mare, Str. Victoriei, nr. 1300	Scara:	1:500
Name:		Arhitect:	arh. KALAMAR SOMA	Planșă nr.	A.02
Title:		Informații:		SITUAȚIA EXISTENTĂ	

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 61 din 04.02.2020

În Scopul: ALTE SCOPURI;

Ca urmare a cererii adresate de **PLACO STILL SRL**, cu sediul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **STRADA VICTORIEI** nr. bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. 734 din 10.01.2020,

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **STRADA VICTORIEI** nr. F.N. bl. sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare număr **126542** număr cadastral **126542** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.12.../96-99, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în intravilan - proprietate privată SC MCL CONCEPT RESIDENCE SRL (cotă actuală 3042/5265) și SC PLACO STILL SRL (cotă actuală 2223/5265). Este întăbulat drept de ipotecă legală în favoarea lui FARCAȘ RADU și FARCAȘ MARIA LILIANA cota actuală 3700/5265.

- Parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F., printr-o trecere carosabilă de minim 4 m, din strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie reglementată printr-o documentație cadastrală P.A.D., vizată de OCPI Maramureș.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.:L2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ CONFORM CF: arabil

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: - locuințe INDIVIDUALE în regim de construire izolat și cuplat cu P+1, P +2:- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare; - regimul de construire va fi numai izolat; - se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor; - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m; - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cel mai apropiat de 1.0; - înălțimea maximă recomandată este P + 1; - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%; - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

UTILIZARI INTERZISE: - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate; - anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM; - depozitare en gros; - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; - autobaze și stații de întreținere auto; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru modificarea indicatorilor urbanistici ai parcelei situată în zona L2 - zonă de locuințe individuale și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) se va elabora PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local.

Zona va fi reglementată în baza unui Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L., elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

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

- LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului

(CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

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

- REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificat și completat prin H.C.L. nr. 523/2019

• PARCAJE AUTOVEHICOLE

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

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

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

Art. 12 Sunt stabilite următoarele cerințe de parcare/garare: La toate funcțiunile prevăzute se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

• pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

• pentru FUNCȚIUNILE COMERCIALE/PRODUCȚIE/DEPOZITARE:

- 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- între 300-500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
- între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;
- între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;
- peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;

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

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

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

• SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

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

• 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 secțiunii I "Pieșe scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991, este necesar în următoarele situații: a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora; b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

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

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

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

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

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

Pentru zona L2 sunt prevăzute următoarele reglementări conform R.L.U. aferent P.U.G. :

CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): - parcela se considera construibilă dacă are suprafața minimă de 500 mp și un front la strada de minim 12.0 m.;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage fața de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornise măsurată în punctul cel mai înalt fața de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri; - se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; - retragerea fața de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise măsurată în punctul cel mai înalt fața de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornise a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt fața de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: - înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornisei; - înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m.) - înălțime maximă admisibilă la cornise 10.0 metri (P+2)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; - toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile; - se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 374/2015.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; - pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT maxim = 0.9;

ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre strada vor avea înălțimea de max. 2.20 metri și min. 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

Se vor respecta prevederile art. 560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire;

Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietăților învecinate. În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre 2 proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate, se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art. 2.5.6 din anexa 1 la Legea nr. 50/1991 și art. 27, alin 1, lit a), alin 2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

Împrejmuirea la stradă se va retrage în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile, de-a lungul drumului public, care vor fi folosite și ca supralargiri suplimentare de depasire.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

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

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

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

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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 și urbanismul;

- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

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

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

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

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

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

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

- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

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

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

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

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI AI PARCELEI.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

☒ canalizare - VITAL

☒ telefonizare - TELEKOM, RDS/RCS, DIGI, ORANGE, VODAFONE

☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

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

Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală; Certificat de nomenclatură stradală și atribuire de număr poștal;

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

Acord titulari cu drept de ipotecă înscrisi în CF;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

Aviz O.C.P.I. MM;

MIM 6 / 7

-
Acord /Aviz A.N.I.F.;

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

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

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

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

Taxă privind emiterea Avizului de Inițiere pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal; Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal; Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal conform HCL 664/2018; Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș



SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

Lia

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

Izabella

Achitat taxa de **59,65** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 106318 0120494** din **10.01.2020** valoare **59,65**

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

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

Întocmit,
Ing. Gherasim Camelia

Camelia

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

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

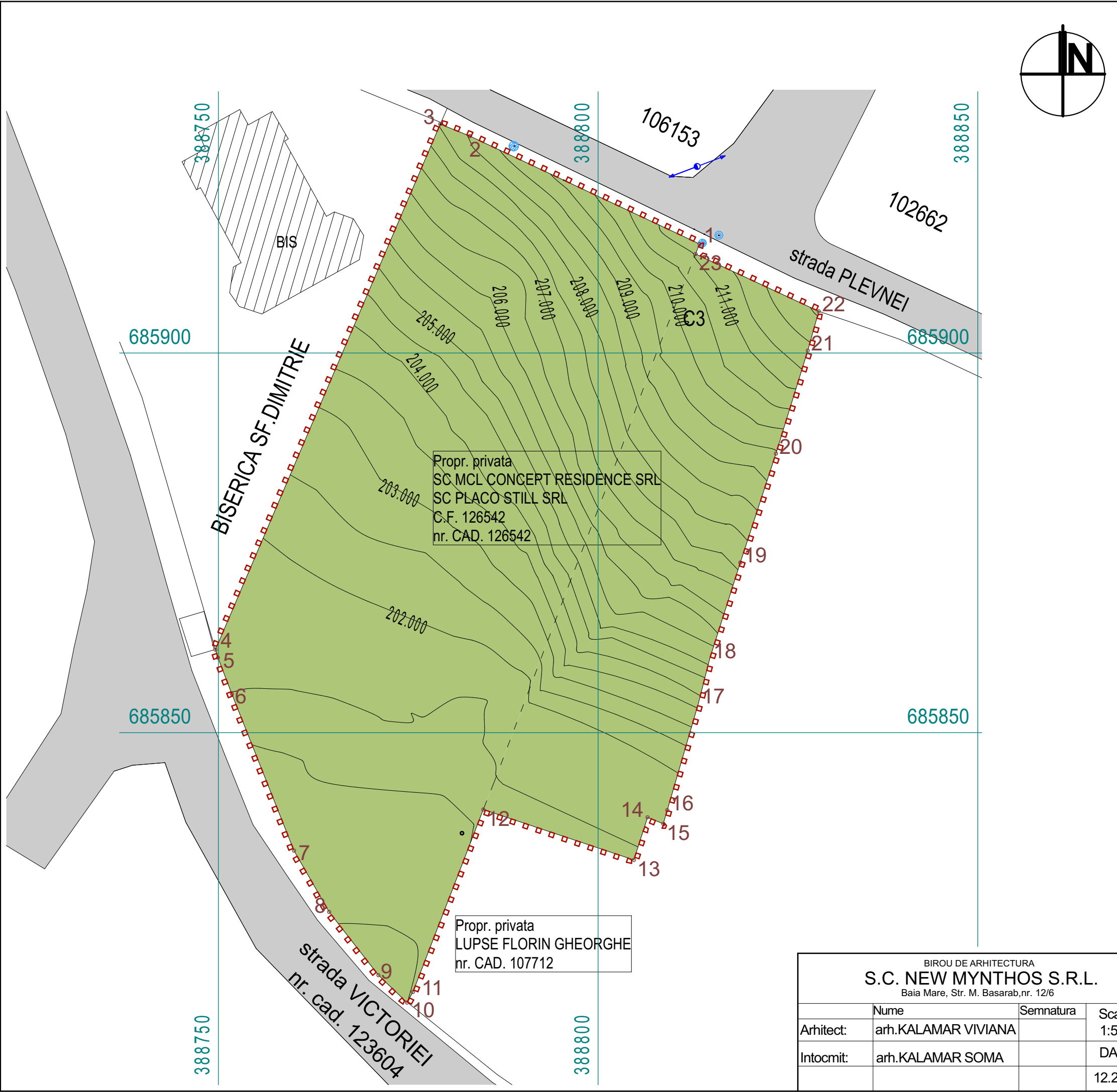
L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,
Gherasim Camelia



C.U.

1.1 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA :

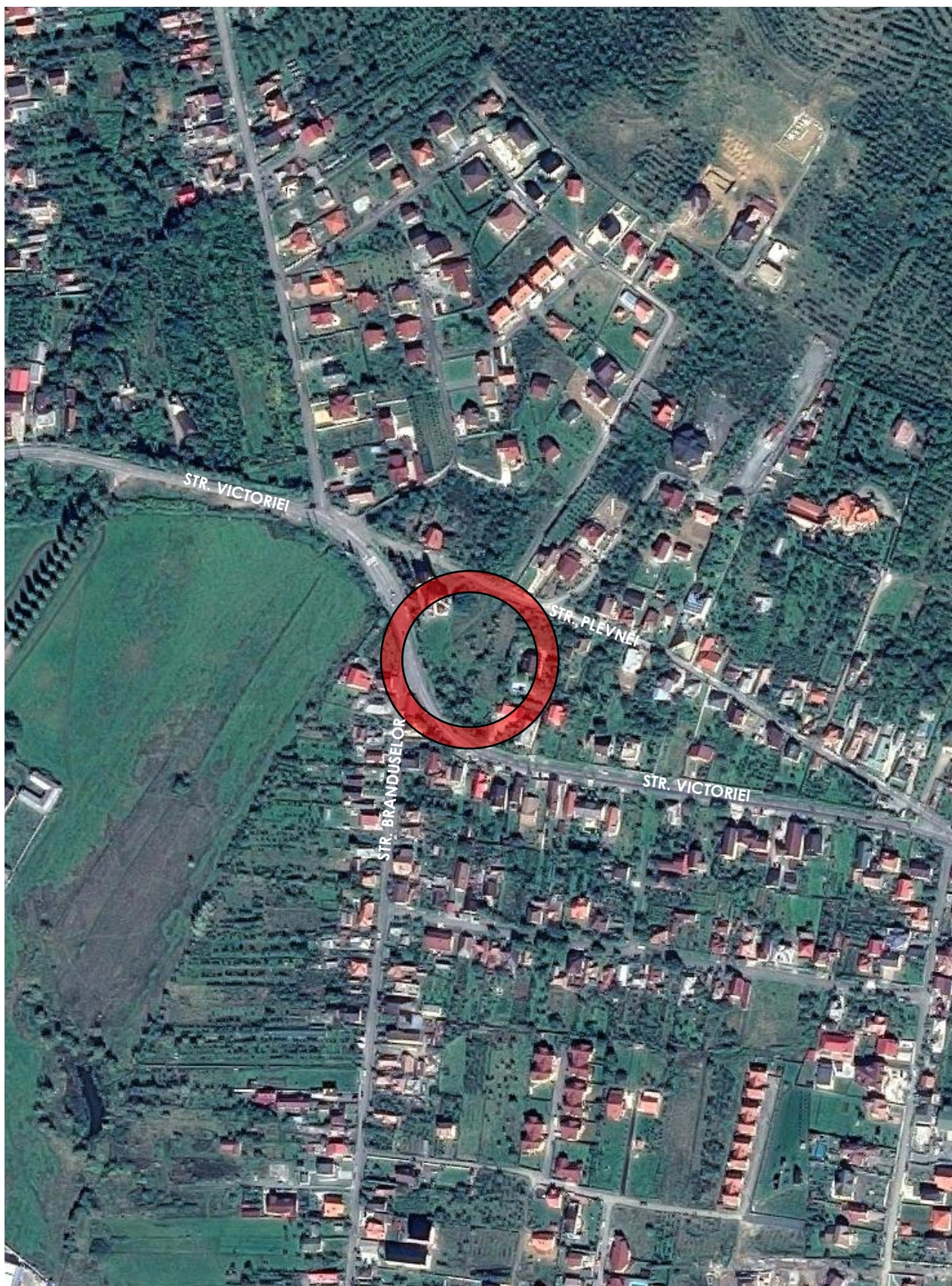
- limita de proprietate
- imprejmuire teren
- constructie studziata
- constructii existente
- alei carosabile si pietonale
- spatii verzi
- retea de alimentare cu ener
- retea de alimentare cu apa
- retea de alimentare cu gaz
- acces auto
- acces pietonal
- fantana
- stalp curent electric
- capac canalizare
- capac apa
- contor gaz
- contor curent

BILANT TERITORIAL

CF 119654, nr. CAD. 119654 - Baia Mare
S teren = 3700.00 mp
CF 107711, nr. CAD. 107711 - Baia Mare
S teren = 1565.00 mp
S total teren = 5265.00 mp
POT existent = 0.00%
CUT existent = 0.00
Categoria de importanta a cladirii-D
Zona seismica E

BIROU DE ARHITECTURA S.C. NEW MYNTHOS S.R.L. Baia Mare, Str. M. Basarab, nr. 12/6				Beneficiar:	S.C. PLACO STEEL S.R.L. BAIA MARE, Str. GARII, bloc 3, ap.12, jud. Maramures	Proiect nr. 210/2019
Arhitect:	arh.KALAMAR VIVIANA	Semnatura	Scara: 1:500	Titlu proiect:	P.U.Z. - MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI str. VICTORIEI f.n. STR. VICTORIEI, F.N., CF 126542, BAIA MARE, JUD MARAMURES	Faza P.U.Z.
Intocmit:	arh.KALAMAR SOMA		DATA: 12.2019	Titlu plansa:	SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr. A.02

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BOD ARCADIE Baia Mare, Str.GARII, nr.20/13				Beneficiar: S.C. PLACO STEEL S.R.L. BAIA MARE, Str. GARII, bloc 3, ap.12, jud. Maramures	Proiect nr. 210/2019
Arhitectura:	Nume arh.Bod Arcadie	Semnatura	Scara: 1:2000	Titlu proiect: P.U.Z. - MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI str. VICTORIEI f.n. STR. VICTORIEI, F.N., CF 126542, BAIA MARE, JUD MARAMURES	Faza P.U.Z.
Intocmit:	arh.KALAMAR SOMA		DATA: 12/2019	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.

PLAN URBANISTIC ZONAL
Modificare indicatori urbanistici ai
parcele, str. Victoriei, f.n.
Baia Mare, Str. Victoriei, f.n., CF nr. 126542

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIARI: **S.C. PLACO STILL S.R.L.**
 S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L.

PROIECTANT: **S.C. BIA BOD ARCADIE S.R.L.**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Certificat de urbanism
2. Extras CF
3. Plan de situatie cadastral – Ridicare topografică
4. Memoriu tehnic
 - Cap. 1 – Introducere
 - Cap. 2 – Stadiul actual al dezvoltării
 - Cap. 3 – Propuneri de dezvoltare urbanistica (Reglementari)
 - Cap. 4 – Concluzii – Masuri in continuare
 - Cap. 5 – Regulament Local de Urbanism

B. PIESE DESENATE

- Arhitectura :

A1. - Incadrare in teritoriu	sc. 1 : 2000
A2. – Situatia existentă	sc. 1 : 500
A3. – Reglementari	sc. 1 : 500
A4. – Retele edilitare	sc. 1 : 500
A5. – Circulatia	sc. 1 : 500

2. MEMORIU TEHNIC

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

**Denumirea lucrarii: MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI
AI PARCELEI, Baia Mare, Str. Victoriei, f.n.,
CF NR.126542**

**Beneficiar: S.C. PLACO STILL S.R.L.
S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L.**

Data elaborarii: Mai 2019

1.2. Obiectul : P.U.Z.

In conformitate cu contractul si tema de proiectare, obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Modificare indicatori urbanistici ai parcelei, str. Victoriei, f.n., Baia Mare, CF nr.126542.” in municipiul Baia Mare, Str. Victoriei, pe parcela avand extrasul C.F. nr. 126542.

Prin tema de proiectare s-a solicitat construirea unei locuinte colective avand regimul de inaltime demisol+parter+3 etaje.

Prin prezenta documentatie se propune modificarea regimului terenului de amplasament, astfel:

- Modificare indicatori urbanistici pentru parcela, dupa cum urmeaza:
POT existent = nu este reglementat
CUT existent = nu este reglementat

POT propus = 40%

CUT propus = 1,08

Regim de inaltime propus: D+P+2+R

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General si regulamentul local de Urbanism al municipiului Baia Mare - avizat de Consiliul Judetean Baia Mare si aprobat de Consiliul Local Baia Mare, prin HCL 349/1999.
- Legislatia in vigoare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Regimul juridic

Suprafata de teren de 5265mp are urmatorul statut juridic:

Suprafata de 5265 mp inscrisa in C.F. nr. 126542, nr. Cad. 126542 – Baia Mare este in proprietatea beneficiarilor, S.C. PLACO STILL S.R.L., S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L.. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: arabil.

2.2. Evolutia zonei. Potential de dezvoltare

Zona studiata este in partea nord-vestica a Municipiului Baia Mare cu acces din strada Victoriei si strada Plevnei.

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona de locuit a municipiului Baia Mare unde predomina locuinte individuale, parter, P + 1, P + 2, P+1+M.

Se poate mentiona, de asemenea, faptul ca in aceasta zona s-au modernizat si mansardat foarte multe locuinte existente in vederea imbunatatirii gradului de confort si a plasticii arhitecturale a acestora. De asemenea, de o parte si alta a amplasamentului studiat mai exista locuinte unifamiliale, avand regimul de inaltime P, P+1, P+2 situate pe strada Victoriei si pe strazile adiacente.

In momentul de fata in zona studiata se regaseste functiunea de zona cu locuinte, asa cum s-a mentionat si mai sus. Din punct de vedere al incadrarii in U.T.R., se propunea incadrarea parcelei in L3c – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE D+P+2+1R.

Terenul luat in considerare are suprafata totala de 5265,00mp.

Terenul studiat are ca proprietari pe S.C. PLACO STILL S.R.L., S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L. si are suprafata de 5265 mp cu front la strada de aprox. 40 m.

Cladirile existente in zona sunt conectate la dotarile edilitare existente in zona, electricitate.

2.3. Incadrarea in zona

Cum s-a mentionat mai sus amplasamentul studiat se afla situat in intravilanul municipiului Baia Mare, in zona de nord-vest a acestuia. Mai exact amplasamentul se afla situat intre strazile Victoriei si Plevnei. Pe amplasamentul studiat nu exista alte constructii edificate.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat pe un teren usor inclinat si se invecineaza cu:

- la est - terenuri proprietate privata pers. fizice, Oniga Florin si Lupse Florin
- la vest - terenuri prop. pers. biserica Sf. Dimitrie
- la nord - str. Plevnei
- la sud - str. Victoriei

Realizarea unor constructii in zona studiata nu ridica probleme din punct de vedere geotehnic, hidrografic sau al riscurilor naturale.

2.5. Circulatia

Accesul pe amplasament se face direct din strada Victoriei si str. Plevnei.

2.6. Ocuparea terenurilor

Caracteristici ale functiunilor din zona:

L3c – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE D+P+2+1R. Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

2.7. Echipare edilitara

- **Situatia existenta**

Alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica:

Este posibila si facila realizarea de bransamente de la retele stradale existente pe strada Victoriei.

2.8. Probleme de mediu

In zona studiata nu exista probleme de mediu deosebite, nu exista riscuri naturale (inundatii, alunecari de terenuri, etc).

De asemenea, nu exista valori de patrimoniu.

2.9. Optiuni ale populatiei

Se poate mentiona faptul ca exista interes din partea populatiei din zona in vederea modernizarii locuintelor prin refunctionalizare si mansardare, refacerea finisajelor, respectiv asigurarea utilitatilor necesare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au efectuat studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In P.U.G. Baia Mare terenul studiat este cuprins in intravilan si are destinatia L1b – subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola.

3.3. Organizarea circulatiei

Accesul pe amplasament se face direct din strada Victoriei si Plevnei.

In curtea interioara se propun, de asemenea, circulatii pietonale, loc de parcare pentru autovehicule, garaj.

3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial

Pentru zona reglementata se propun urmatoarele:

- **U.T.R.** – care cuprinde limita terenului proprietatea S.C. PLACO STILL S.R.L., S.C. MCL CONCEPT RESIDENCE S.R.L., si are suprafata de 5265 mp cu front la strada de aprox. 40 m.
UTR – L3c - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI D+P+3
 - L3c – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE D+P+2+1R
- POT propus = 40%, CUT propus = 1,08

PARCELA REGLEMENTATA

Prin tema de proiectare s-a solicitat construirea unei locuinte colective avand regimul de inaltime demisol+parter+2 etaje+etaj retras.

Prin prezenta documentatie se propune modificarea regimului terenului de amplasament, astfel:

- Trecerea parcelei in U.T.R. L3c – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE D+P+2+1R

INDICATORI TEHNICI PENTRU PARCELE:

UTR – L3c = 5265 mp - suprafata totala studziata

Pentru UTR – L3c

Propus:

POT = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru UTR – L3c

Propus:

CUT = 1,08

INDICATORI URBANISTICI PENTRU PARCELA:

- Regim de inaltime –D+P+2+1R
- Regim de aliniere – conform RLU

3.5. Echipare edilitara



- ❖ Incalzirea: centrala termica cu gaz

3.6. Protectia mediului

- ❖ **Diminuarea surselor de poluare**

In zona nu exista surse de poluare deosebite.

- ❖ **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu exista riscuri naturale in zona.

- ❖ **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Evacuarea apelor uzate se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta pe Str. Victoriei.

- ❖ **Depozitarea controlata a deseurilor**

Se va realiza centralizat in cadrul sistemului de colectare si depozitare municipiului Baia Mare.

- ❖ **Recuperarea terenurilor degradate**

Nu este cazul.

- ❖ **Organizarea sistemului de spatii verzi**

Sunt propuse zone verzi care se vor amenaja si planta corespunzator.

- ❖ **Protejarea bunurilor de patrimoniu**

Nu este cazul.

- ❖ **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore:**

Nu este cazul.

3.7 Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

3.8 Circulatia terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor = proprietate privata a beneficiarului documentatiei.

4. Concluzii – masuri in continuare

Realizarea investitiei propuse va fi benefica, in concluzie se propune avizarea si aprobarea documentatiei PUZ.

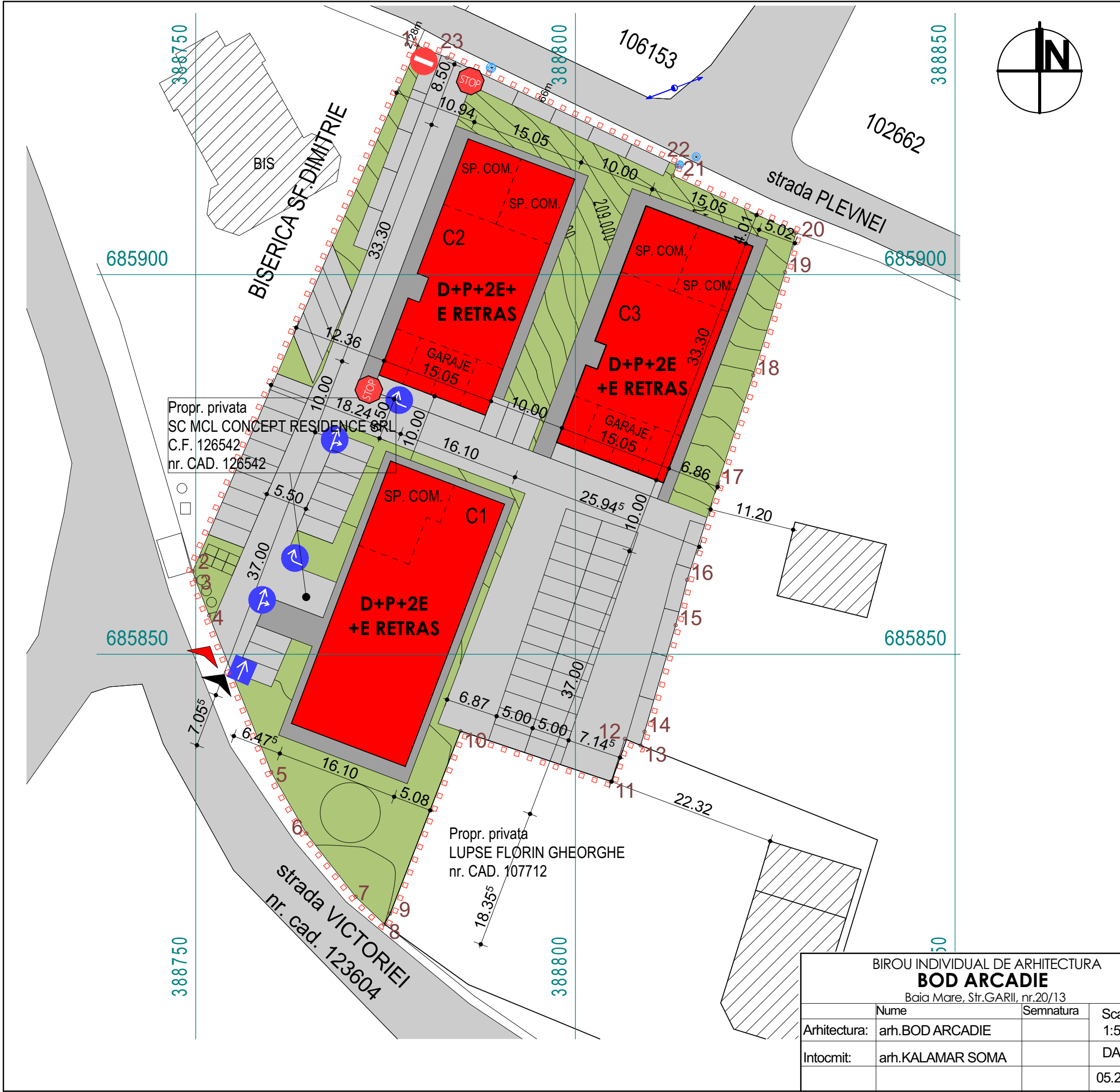
5. Regulament local de Urbanism

Conform U.T.R. zonal din P.U.G. Baia Mare cu indicatorii urbanistici din prezenta documentatie.

Baia Mare
Aprilie 2019

Intocmit,
Arh. Soma Kalamar

Coordonator R.U.R : Arh. Arcadie Bod



P.U.Z.

1.2 SITUATIA PROPUSA

LEGENDA :

- limita de proprietate
- imprejmuire teren
- constructie propusa
- constructii existente
- alei carosabile si pietonale
- spatii verzi
- retea de alimentare cu energie electrica
- retea de alimentare cu apa cald
- retea de alimentare cu gaz
- acces auto
- acces pietonal
- fantana
- stalp curent electric
- capac canalizare
- capac apa
- contor gaz
- contor curent

40% P.O.T. propus
1.08 C.U.T. propus
G.O. = 70%

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BOD ARCADIE Baia Mare, Str.GARII, nr.20/13			Beneficiar:	S.C. PLACO STEEL S.R.L. BAIA MARE, Str. GARII, bloc 3, ap.12, jud. Maramures	Proiect nr.
Arhitectura:	arh.BOD ARCADIE	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	210/2019
Intocmit:	arh.KALAMAR SOMA		1:500	P.U.Z. - MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI str. VICTORIEI f.n. STR. VICTORIEI, F.N., CF 126542, BAIA MARE, JUD MARAMURES	Faza
			DATA:	Titlu plansa:	P.U.Z.
			05.2019	SITUATIA PROPUSA	Plansa nr.
					A.03