

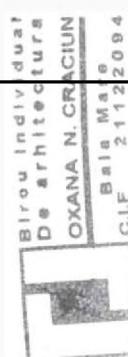
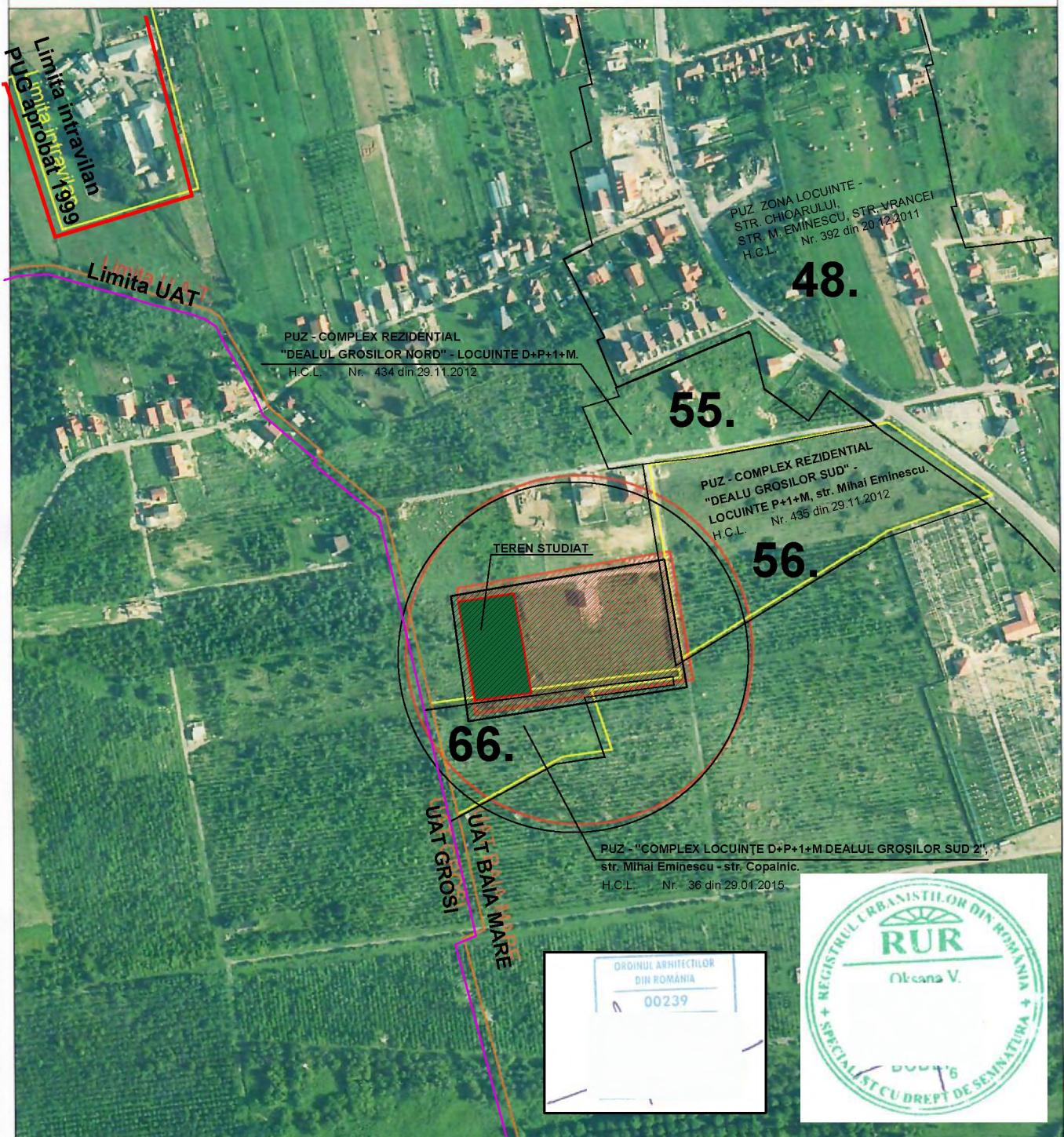
Plan de incadrare in zona

Mun. Baia Mare-Extravilan, jud. Maramures

Beneficiari: Simon Marius-Emil, Simon Silvia-Ramona, Neagota Dan, Neagota Adriana-Larisa

Suprafata: 20371 mp.

Scara planului: 1:5000



Verifier/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	birou individual de arhitectura OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în t.n.o. 00239	Semnatura scara: 1:5000	titlu proiect: ELABORARE PUZ : INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE PT. ZONA DE LOCUINTE Amplasament: Baia Mare, Str. COPALNIC nr. 28, adiacent nr.19, Jud. Maramures titlu plana: PLAN DE INCADRARE IN ZONA faza: P.U.Z. pl.nr.: A02	Initiator: SIMON MARIUS-EMIL și SIMON SILVIA-RAMONA NEAGOTĂ DAN și NEAGOTĂ ADRIANA-LARISA Baia Mare, Jud. Maramures pr. nr. 357/2020
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun			
Desenat	"			

LEGENDA

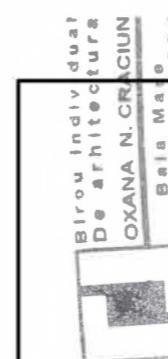
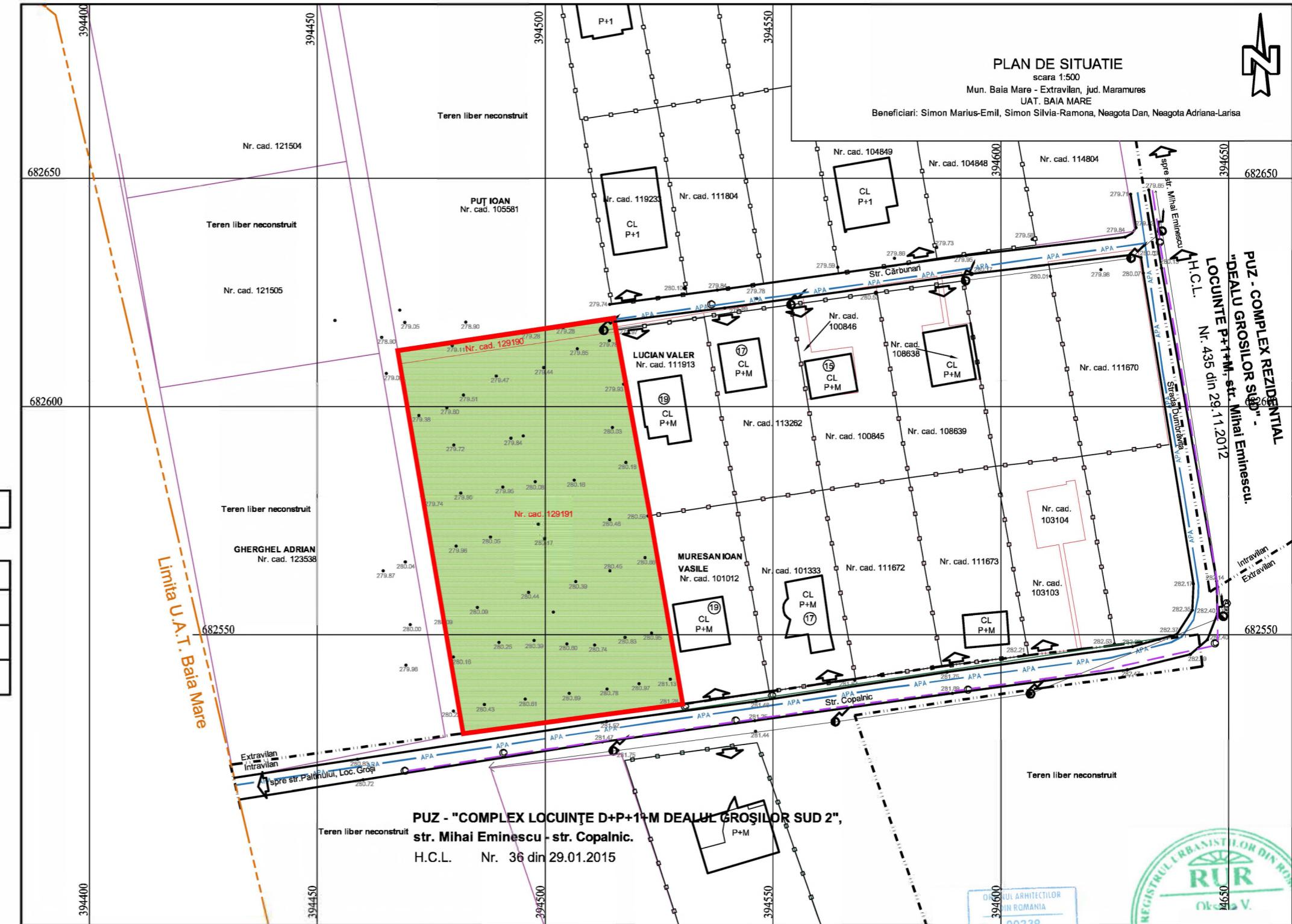
- Limita zonei studiate
- Limita cadastrală
- Limita intravilan
- Limita U.A.T. Baia Mare
- Limită edificabile propuse
- Drum
- Retea electrică aeriană
- Retea subterană apa
- Imprejmuire existentă
- Constructii existente
- Teren liber - arabil
- Stalp beton
- Ⓐ Capac apa
- Capac bransament de apa
- Rețea canalizare
- Contor curenț
- Punct cota
- Accese la loturi

INDICI PROPUSI DE OCUPARE A TERENULUI

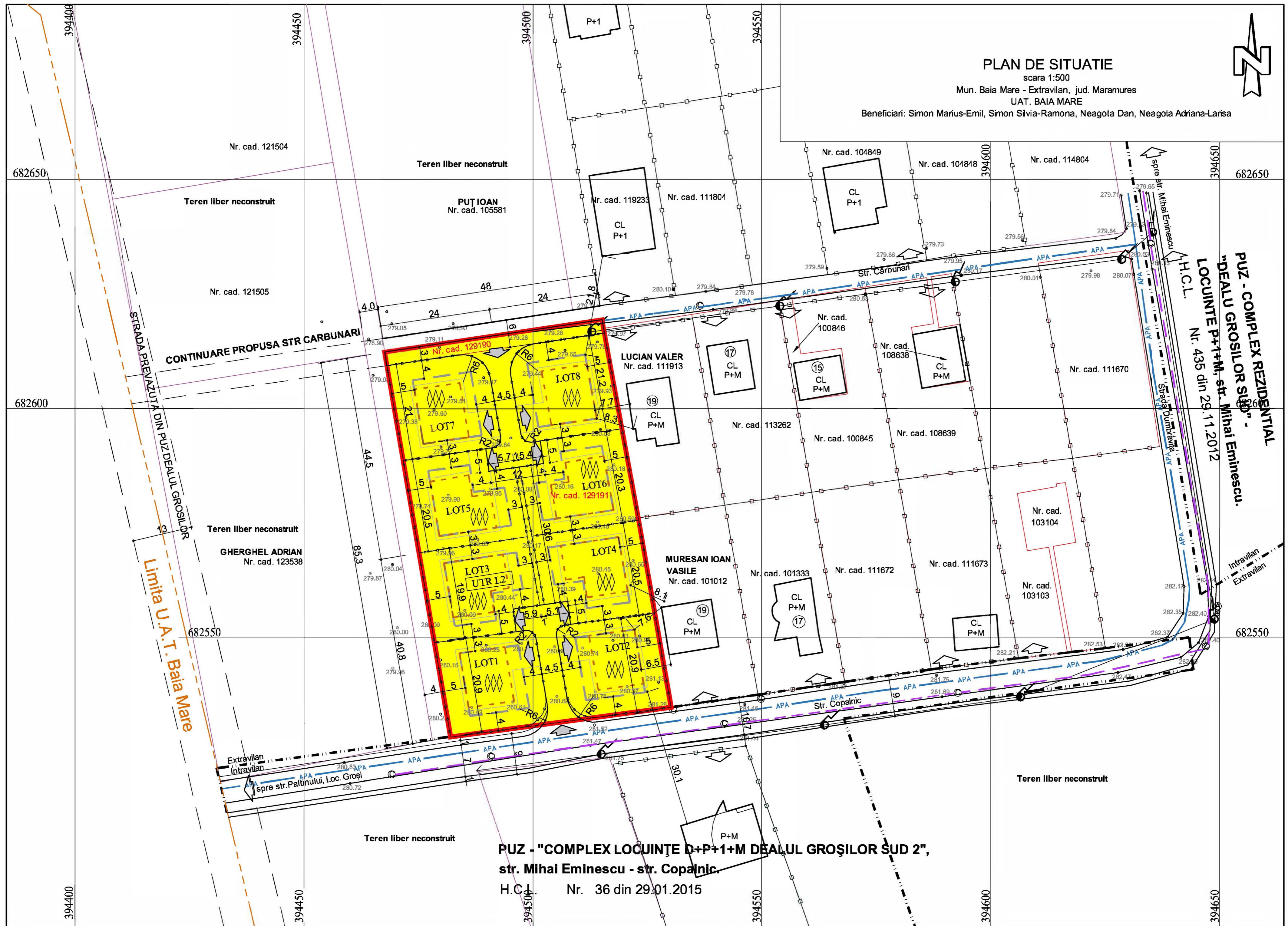
POT propus= 40%, CUT propus= 1,2 , GO = 70%, ZV = 30%

BILANT TERRITORIAL - SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129191	3996 mp
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129190	144 mp
3	TOTAL	4140 mp



Verifier/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	birou individual de arhitectura OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrator în t.a. 00238			Initiatori: SIMON MARIUS-EMIL si SIMON SILVIA-RAMONA NEAGOTĂ DAN și NEAGOTĂ ADRIANA-LARISA Baia Mare, Jud. Maramureș
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	pr. nr. 357/2020
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu		scara:	faza. P.U.Z.
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun		1:1000	pl.nr. A03
Desenat				



LEGENDA

INDICI PROPUSSI DE OCUPARE A TERENULUI
POT propus= 40%, CUT propus= 1.2 , GO = 70%, ZV = 30%

BILANT TERRITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

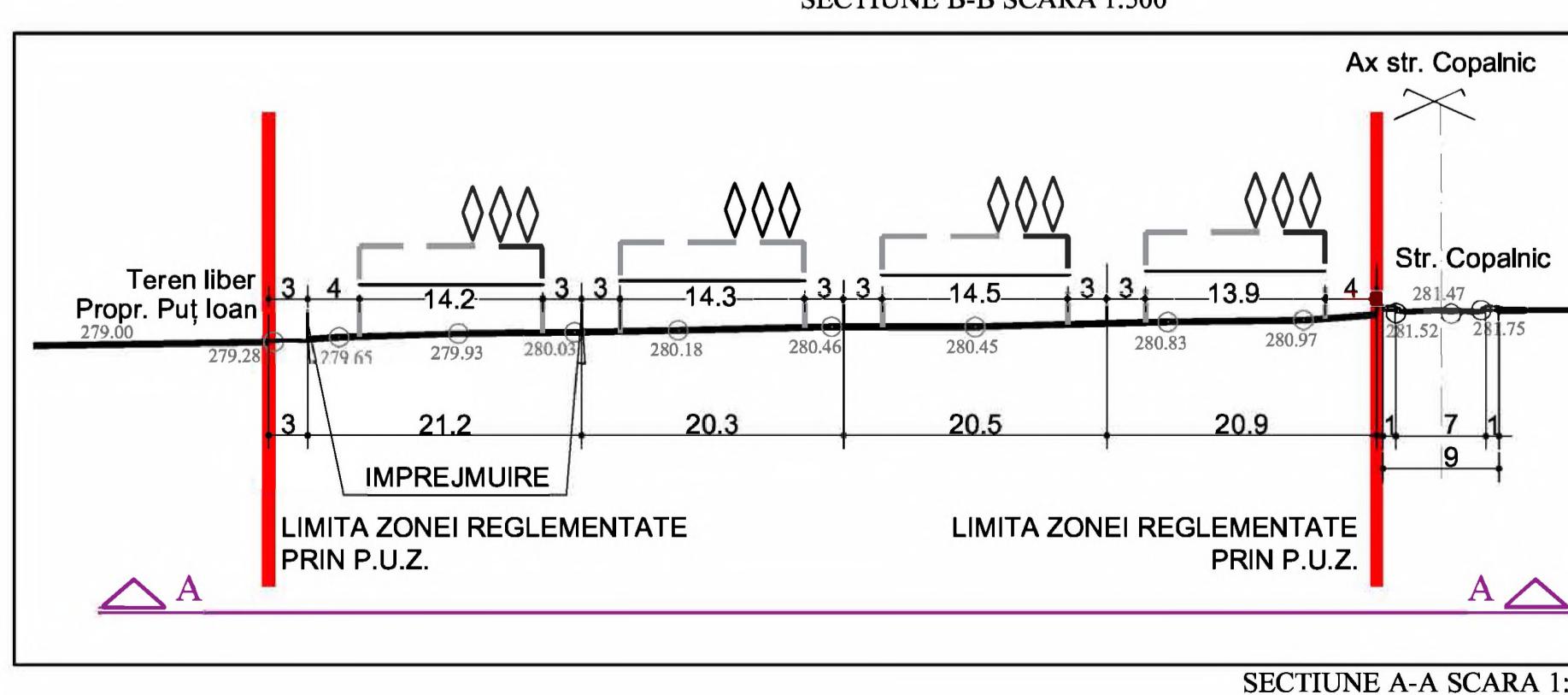
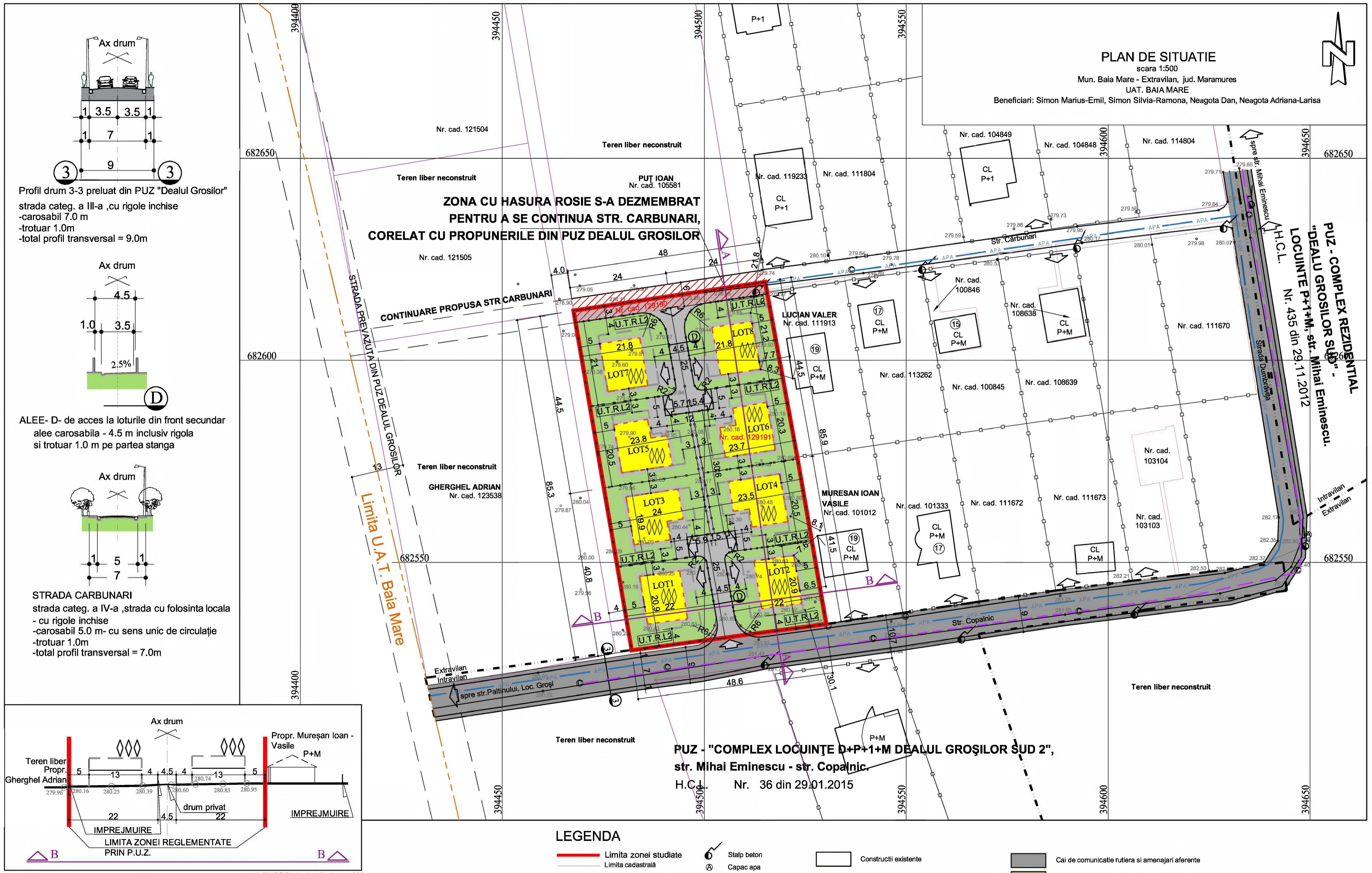
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129191	3996 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129190	144 mp
3	TOTAL	4140 mp

- Limita zonei studiate
- Limita cadastrala
- Limita intravilan
- Limita U.A.T. Baia Mare
- Limite edificabile propuse
- Propunere de parcelare
- Drum
- Imprejmuire existenta
- LEA
- Retea electrica aeriana
- APA — Retea subterana apa
- Stalp beton
- Ⓐ Capac apa
- Ⓑ Capac bransament de apa
- Retea canalizare
- Contur curent
- Punct cota
- Imprejmuire propuse
- Zona de locuinte UTR L2
- Regim de inaltime
- Accese la loturi

- Constructii existente
- Posibilitate de amplasare a cladirilor pe teren
- Imprejmuire propuse
- Punct cota
- Accese la loturi



Verifier/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Initiator: SIMON MARIUS-EMIL și SIMON SILVIA-RAMONA NEAGOTĂ DAN și NEAGOTĂ ADRIANA-LARISA Baia Mare, Jud. Maramures
nr. de înregistrare în f.s.a. 00239				pr. nr. 357/2020
Oksana Nicolina CRACIUN				data:
E-mail: oksana_craciun@yahoo.com				BCDFE
Signature				
Scara: 1:500				Tip proiect: ELABORARE PUZ: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE PT. ZONA DE LOCUINTE Aprobat: Baia Mare, str. COPALNIC nr. 28, adiacent nr. 19, Jud. Maramures
Proiectant urb.: Arh.Oksana Florescu				data:
Proiectant arh.: Arh.Oxana N. Craciun				pl.nr. A04
Desenat:				





PLAN DE SITUATIE

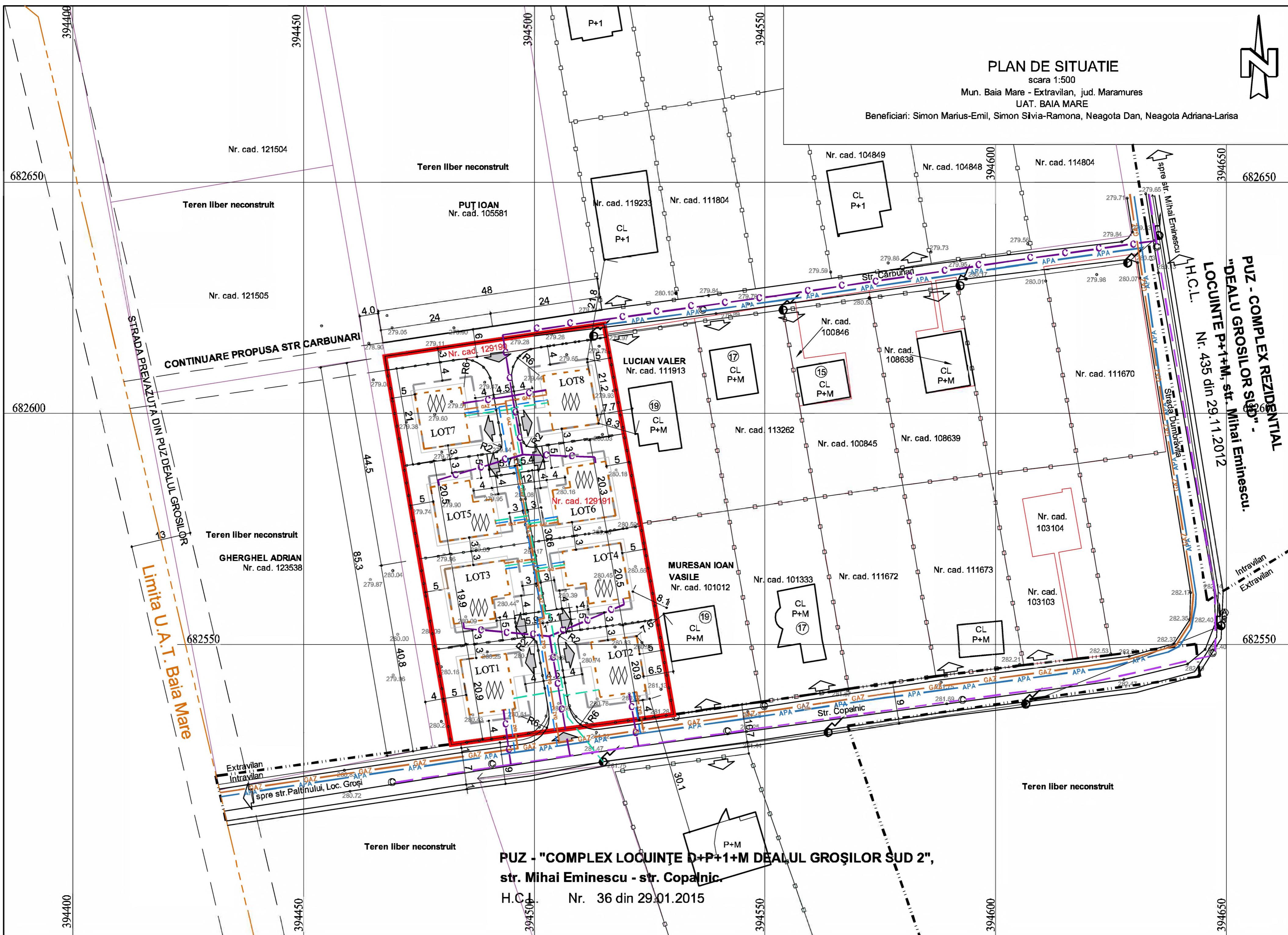
scara 1:500

Mun. Baia Mare - Extravilan, jud. Maramures

UAT. BAIA MARE

Beneficiari: Simon Marius-Emil, Simon Silvia-Ramona, Neagota Dan, Neagota Adriana-Larisa

**PUZ - COMPLEX REZIDENTIAL
"DEALU GROSILOR SUD"-
LOCUINTE P+1+M, str. Mihai Eminescu.
Nr. 435 din 29.11.2012**



LEGENDA

- 6 Stalp beton
- ④ Capac apa
- ⑤ Capac bransament de apa
- ⑥ Contor curent
- 255.35 Punct cota
- ▲ Accese la loturi

LEGENDA:

RETELE EXISTENTE:

- LEA Retea electrica ariana
- APA Retea subterana apa
- Retea canalizare

BRANSAMENTE PROPUSE:

- Retea energie electrica - LEA 0,4 Kv
- GAZ Retea gaz
- APA Retea apa potabila
- C Retea canalizare

INDICI PROPUSI DE OCUPARE A TERENULUI
POT propus= 40%, CUT propus= 1,2 , GO = 70%, ZV = 30%

BILANT TERRITORIAL - SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129191	3996 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129190	144 mp
3	TOTAL	4140 mp



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	DIMINICĂ ADRIAN CRACIUN nr. de înregistrare în f.s.a. 00239			pr. nr. 357/2020
Specificație	Nume	Semnatura		
Proiectat urb.	Adr. Oksana Florescu			faza: P.U.Z.
Proiectat arh.	Adr.Oksana N. Craciun			
Desenat				scara: 1:500
				PLAN REGLEMENTARI EDITILARE

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita cadastrală
- Limita intravilan
- Limita U.A.T. Baia Mare
- Limită edificabile propuse
- Propunere de parcelare
- Drum
- Imprejmuire existentă
- LEA — Retea electrică aeriană
- APA — Retea subterană apă
- Rețea canalizare

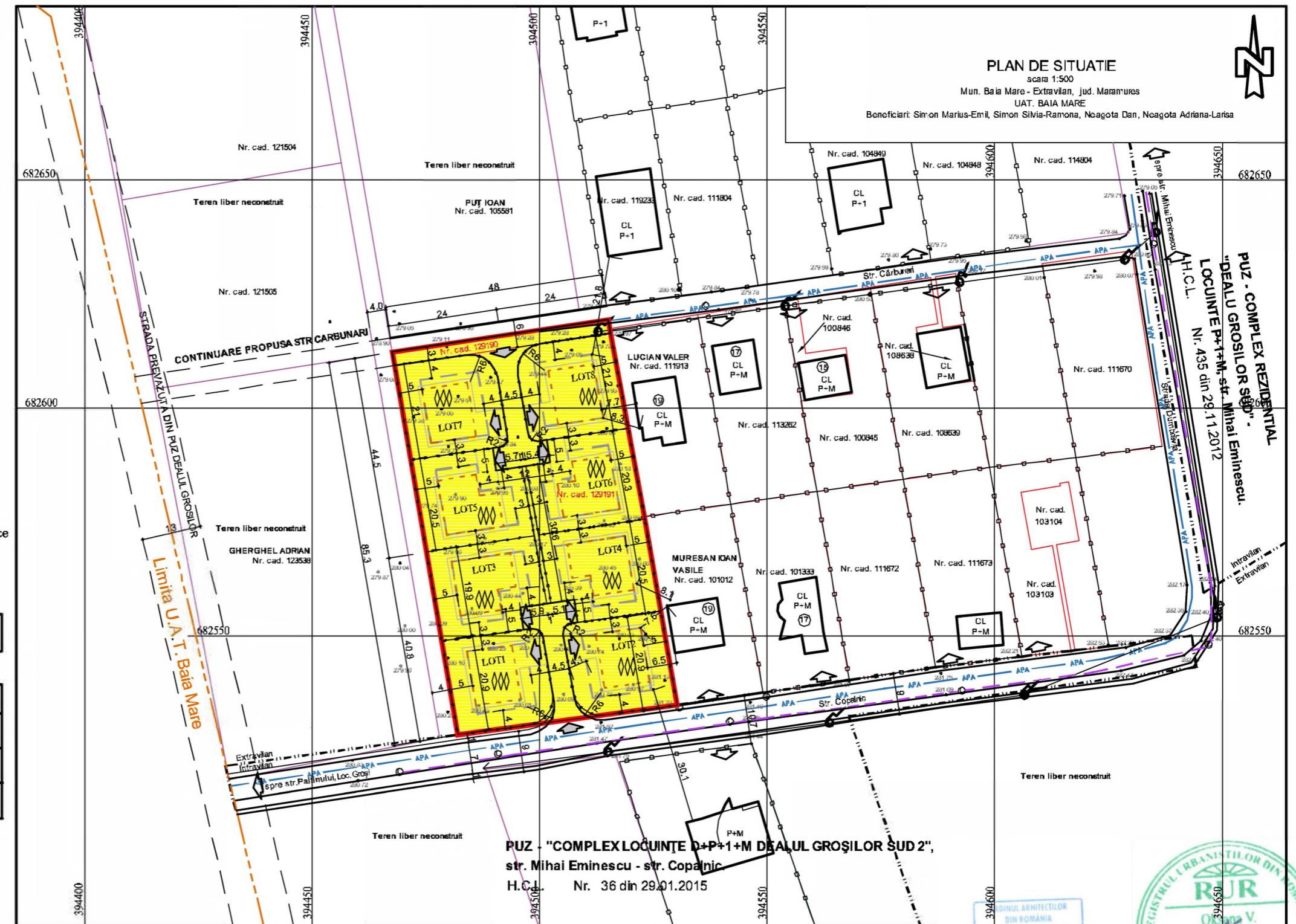
- Stalp beton
- Capac apa
- Capac branșament de apa
- Contor curent
- Punct cota
- 256.35

- Construcții existente
- Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Imprejmuri propuse
- Regim de înălțime
- Accese la loturi
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- CIRCULATIA TERENURILOR**
- Nu este cazul

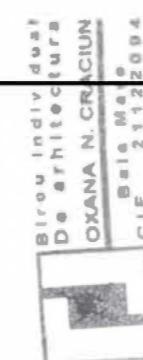
INDICI PROPUSI DE OCUPARE A TERENULUI- POT propus= 40%, CUT propus= 1,2 , GO = 70%, ZV = 30%

BILANT TERRITORIAL - SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129191	3996 mp
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, extravilan- nr. CAD 129190	144 mp
3	TOTAL	4140 mp



Verifier/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	Oksana N. Craciun			Initialari: ŞIMON MARIUS-EMIL și ŞIMON SILVIA-RAMONA NEAGOTĂ DAN și NEAGOTĂ ADRIANA-LARISA Baia Mare, Jud. Maramureş
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	pr. nr. 357/2020
Proiectat urb.	Arh. Oksana Florescu		1:1000	faza: P.U.Z.
Proiectat arh.	Arh. Oksana N. Craciun			pl.nr. A07
Desenat	"			





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. CHERECHEŞ CĂTĂLIN

Nr. 14960 / 14.04.2020

Ca urmare a cererii adresate de dl. **SIMON MARIUS EMIL** c, și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 15.04.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 17 din 21.04.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Introducere teren in extravilanul și parcelare pentru zonă de locuințe**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Copalnic fn., identificat prin CF nr.105533 Baia Mare, nr. cadastral 105533 cu respectarea următoarelor condiții :

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

Teritoriul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare pe str Copalnic fn., fiind delimitat de strada Cărbunari la Nord Est și de proprietăți private la est, vest și nord, iar la sud este delimitat de strada Copalnic, de unde se și propune accesul la parcela studiată. Zona de studiu cuprinde parcelele identificate cu CF nr. 105533 Baia Mare cu nr. cadastral 105533, propeietari Simon Marius Emil și soția Simon Silvia Ramona, bun comun cota actuală 1/2 și Neagotă Dan și soția Neagotă Adriana Larisa, cota actuală 1/2, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de **4.140 mp**.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituri:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Categoria de folosinta conform CF: arabil

b) Funcțiuni propuse:

UTR-L 2-Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2

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

a) Indicatori urbanistici existenti:

Pentru extravilan:

- POT = 0%
- CUT = 0

b) Indicatori urbanistici propuși-UTR L2:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim= 1.2 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = **P + 2**, RH maxim = 10 m la cornișă
- G.O.= 70 %
- Sp.V.= 30 %

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 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 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 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 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,
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Direcția Județeană pentru Cultură 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,
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș, privind scoaterea din circuitul agricol,
- Aviz O.C.P.I Maramureș.
- Acord autentificat coproprietari imobil,
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- Certificat de nomenclatură stradală,
- În situația în care se vor reglementa aspecte cuprinse în art. 31¹ 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 acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

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.
- 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. 453 din 01.04.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 525 lei, conform OP nr. 363824846 din 15.04.2020

Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 453 din 01.04.2020

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

Ca urmare a cererii adresate de **SIMON MARIUS EMIL**, cu domiciliul în județul **MARAMURES** **municipiul Baia Mare** cod poștal in
24.03.2020,

Pentru imobilul teren situat în: județul **MARAMUREȘ** **municipiul BAIA MARE**
cod poștal - **STRADA COPALNIC** nr. **fara bl. - sc. - et. - ap. -**

Cartea funciară Baia Mare numar 105533 numar cadastral 105533 sau identificat prin CF NR. 105533

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.**122,217/1996-1999**, 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 EXTRAVILANUL Municipiului Baia Mare - proprietate privată: **ŞIMON MARIUS -EMIL**, căștorit cu **ŞIMON SILVIA RAMONA**, cota actuală 1/2, bun comun și **NEAGOTĂ DAN**, căștorit cu **NEAGOTĂ ADRIANA LARISA**,cota actuală 1/2, bun comun.

Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare și atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L. - Parcă se consideră construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F. dintr-o stradă aparținând domeniului public, până la parcela proprie, conform profilului de drum care se va aproba prin P.U.Z. - În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autenticat al proprietarilor identificați.

Potrivit art. 4, alin. (1), litera (a), pct. 1 din Legea nr. 50/1991 republicată - autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului București, ai orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor definite la art. 3, după cum urmează: de președinții consiliilor județene, cu avizul primarilor, pentru lucrările care se execută, pe terenuri care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale;

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINATIA ZONEI STABILITĂ conform P.U.G.: Teren EXTRAVILAN;
CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform CF: arabil.

DESTINATIA SOLICITATA: ELABORARE PUZ - Introducere teren în intravilan și parcelare pentru zona de locuințe;

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.
- LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizări 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", modificata și completata 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. Spațile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțuni.

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

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

pentru FUNCȚIUNE 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/aparamat.
- 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 funcții, 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 functionării 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 spațiiile 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 stârjenească 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 constituirei 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 aprobată documentația 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 prezența 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 ACCESSE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradală propusă prin P.U.Z. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z.la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de evenualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilitate.
- 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: trotuar, 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 fluența 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 parcele 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 parcele 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.
- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI: Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în situația modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobată 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 "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 , este necesar în următoarele situații:

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

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

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

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

- Situațiile prevăzute la lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilității 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 funcții incompatibile datorită zgromotului, 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.

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.

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

ELABORARE P.U.Z.: INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE, STR. COPALNIC, F.N. JUD. MARAMUREŞ.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAIA 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 mediu 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 desfășoara după emitera 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 competență 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 competență 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 competență 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 emitera 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:

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- 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

canalizare - VITAL

alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA

alimentare cu energie termică

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobatie P.U.Z.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș / Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare, al drumului de acces la parcele și/sau servitute de trecere (după caz); Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației; Acord autentificat coproprietari imobil;

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

Aviz O.C.P.I. MM; Aviz Consiliul Județean; Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol; Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș; Acord / Aviz A.N.I.F.;

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

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

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

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

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

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

PRIMAR,

Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

Catalin
Chereches

SECRETAR GENERAL,

Jur. Lia Augustina Muresan

Lia-Augustina
Muresan

ARHITECT SEF,

Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

Izabella-
Mihaela Morth

Digitally signed by
Catalin Chereches
Date: 2020.04.02
13:06:43 +03'00'

Digitally signed by Lia-
Augustina Muresan
Date: 2020.04.02
13:06:02 +03'00'

Digitally signed by
Izabella-Mihaela Morth
Date: 2020.04.02
13:05:40 +03'00'

Achitat taxa de **48,40** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 003908044392 din 2020-03-24 14:28:11 valoare **48,40**

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

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

Întocmit,

Ing. Mihali Marioara

Marioara-
Doina Mihali
Digitally signed by
Mihali-Doina Mihali
Date: 2020.04.01
12:51:09 +03'00'

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,

Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,

Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitantei nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament: **BAIA MARE str. Copalnic, nr. 28, adiacent nr. 19,Jud. Maramureș**

Inițiatori:

ŞIMON MARIUS-EMIL și SILVIA-RAMONA

NEAGOTĂ DAN și NEAGOTĂ ADRIANA-LARISA

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. FLORESCU OKSANA

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările teme i de proiectare :

Prin tema de proiectare, beneficiarii solicită studierea condițiilor de amplasare și edificare pentru construcții de locuințe individuale, introducere teren în intravilan și parcelare în loturi pentru zonă de locuințe.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 17/21.04.2020 eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Terenurile aflate în proprietatea inițiatorilor sunt curpinse în extravilan.

Funcțiunea predominantă a zonei construite în vecinătate este de locuire și funcții complementare.

Prin prevederile prezentei documentații se solicită :

- parcelarea terenului aflat în proprietatea inițiatorilor în loturi cu destinația de locuire și funcții complementare, respectiv asigurarea accesului, a utilităților și stabilirea indicatorilor urbanistici pentru parcelele propuse. Se propune mobilarea cu locuințe individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat.

- crearea unor accese stradale coerente către str. Copalnic și către latura nordică unde s-a dezmembrat terenul pentru a se putea continua str. Cărbunari corelat cu propunerile din P.U.Z. Dealul Groșilor.

- asigurarea cu utilități a tuturor parcelelor și stabilirea indicatorilor urbanistici pentru parcelele studiate.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenurile se află în partea sud-estică a municipiului Baia Mare, în extravilan, funcțiunea predominantă a zonei construite din apropierea terenului studiat, conform P.U.G., este majoritar de locuire. Actualmente se află în studiu dezvoltarea întregii zone cuprinsă sub denumirea Dealul Groșilor, proiect care va reglementa un areal aflat actulamente parțial în intravilan, parțial în

extravilan. Prezenta documentație se va subordona reglementărilor generale privind organizarea circulației, funcțiune, asigurare cu utilități și mobilare.

Suprafața totală a zonei studiate în prezenta documentație este de 4140 mp.

Terenul alfat în proprietatea inițiatorilor este alcătuit din două parcele cadastrale care sunt notate în cartea funciară astfel :

-C.F.nr. 129191 cu nr.cad. 129191- notat în C.F,cu suprafața de 3996 mp-Şimon Marius Emil și soția Neagotă Dan și soția

-C.F.nr. 129190 cu nr.cad. 129190- notat în C.F,cu suprafața de 144 mp- Şimon Marius Emil și soția Neagotă Dan și soția

Această a doua parcelă a fost dezmembrată cu intenția de a se prelungi traseul străzii Căr bunari, pe latura nordică a amplasamentului.

În vecinătatea amplasamentului, există două zone introduse în extravilan prin P.U.Z. "COMPLEX LOCUINȚE D+P+1+M DEALUL GROȘILOR SUD 2", str. Mihai Eminescu - str. Copalnic, aprobat cu H.C.L. NR. 36/29.01.2015 , respectiv PUZ. COMPLEX REZIDENTIAL "DEALU GROȘILOR SUD" - LOCUINȚE P+1+M, str. Mihai Eminescu, aprobat cu H.C.L. nr. 435 din 29 11.2012, ambele hotărâri producându-și efectele și realizându-se locuințe în zona reglementată.

Prezentul program va ține cont de reglementările urbanistice și indicatorii urbanistici prevăzuți în aceste documentații.

1.3.SURSE DOCUMENTARE :

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de S.C. ARHITEXT INTELSOFT S.R.L.- București aprobat cu HCL nr. 349/1999.
- P.U.Z. "COMPLEX LOCUINȚE D+P+1+M DEALUL GROȘILOR SUD 2", str. Mihai Eminescu - str. Copalnic, aprobat cu H.C.L. nr. 36/29.01.2015.
- PUZ. COMPLEX REZIDENTIAL "DEALU GROSILOR SUD" - LOCUINȚE P+1+M, str. Mihai Eminescu, aprobat cu H.C.L. nr. 435 din 29.11.2012.
- PUZ "DEALU GROȘILOR", documentație în curs de elaborare de către S.C. Aedilis SRL, proiect nr. AED– 16 –2020.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evoluția zonei studiate:

Imediata vecinătate este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiune preponderent de locuire și anexe. Zona limitrofă se dezvoltă în continuare ca zonă preponderent de locuire

Parcelele aflate în studiu sunt libere, cu folosință actuală de teren arabil.

2.1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona în care este situat amplasamentul studiat prezintă tendință constantă de ocupare a terenurilor cu clădiri de locuințe și funcțiuni complementare, dezvoltare a rețelei stradale și dotarea cu rețele edilitare, prin extinderea acestora.

2.1.3.Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Prezenta documentație vine să întregească direcția de dezvoltare a cadrului construit adiacent străzii Copalnicului, contribuind la reglementarea și organizarea funcțională, într-un discurs coherent, subordonat proiectelor de dezvoltare avute în vedere de Municipiul Baia Mare.

Actualmente terenul fiind în extravilanul localității, nu s-au putut asigura premisele dezvoltării infrastructurii și circulației, astfel încât acestea să contribuie la construirea unei zone coerente funcțional și cu un confort al locuirii adecvat.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitor, servirea cu instituții de interes general:

Terenurile studiate se află adiacent laturii nordice a Str. Copalnic a orașului Baia Mare, în extravilan. Accesul la teren se realizează actualmente direct din str. Copalnicului.

Vecinătățile vestice sunt ocupate de terenuri arabile și cea nordică și vestică de construcții de locuințe individuale și anexe.

Vecinătățile directe ale terenului sunt ocupate de:

- la est: proprietate privată teren intravilan- locuință și anexe;
- la vest: proprietate privată teren liber neconstruit – arabil;
- la sud : strada Copalnic;
- nord : proprietate privată teren liber neconstruit – arabil.

Terenurile învecinate sunt atât extravilan, la vest și la nord, cât și intravilan, la sud și la est, acestea din urmă fiind terenuri introduse în perimetru construibil în baza unor documentații de urbanism elaborate anterior.

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Relief : Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Ighiș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în păsuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pârâurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.

Clima : Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperiile reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

Conform studiului geotehnic nr. 1234/2020, întocmit de Mostiș Dorina - Maria terenul prezintă un risc geotehnic redus.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. Se recomandă fundarea la adâncimea de minim 1,20 m pe stratul de argilă prăfoasă maronie vârtoasă, cu condiția pătrunderii în acest strat cu cel puțin 0,20 m.

În cazul construcțiilor cu demisol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuisamente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspekte privind încadrarea în circulația orașului:

Terenurile studiate sunt adicente laturii nordice a străzii Copalnic și se întind până la limita actuală a străzii Cărbunari.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Terenurile studiate au posibilitatea organizării accesului direct atât din str. Copalnic, cât și str. Cărbunari. Str Copalnic debusează spre str Eminescu, în direcția de circulație spre nord-vest, respectiv spre str. Paltinului, din localitatea Groși, făcând astfel parte dintr-o rețea stradală care se poate dezvolta și moderniza, legând cele două localități.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de terenuri agricole extravilan spre vest și nord(libere de construcții) și terenuri intravilan ocupate de construcții de locuințe și funcțiuni complementare spre est și sud.

2.4.2.Relaționări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în fondul construit din zonă și se încadrează în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenul studiat este liber de construcții, fiind teren arabil – extravilan.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Terenurile aflate în proprietatea inițiatorilor sunt libere. Fondul construit existent în vecinătate, alcătuit din clădiri de locuințe individuale, este în stare foarte bună, fiind construcții durabile cu maxim 10 ani vechime.

2.4.5.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

Str. Copalnic asigură accesul direct la proprietate. În zonă se află rețelele utilitare de la care se pot asigura branșamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și CAT-TV, telefonie/internet.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală spațiilor verzi în zonă este majoră, terenul proprietate privată fiind teren arabil, cu excepția terenurilor care au construcții de locuințe, dar și în cazul acestora ponderea de zonă verde este de peste 30%.

2.4.7.Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Zona nu este afectată de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă (alunecari de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.).

2.4.8.Principalele disfuncționalități:

Zona limitrofă terenului studiat se dezvoltă ca zonă preponderent de locuințe, fapt care necesită întocmirea documentației de urbanism specifice pentru reglementări pe terenul inițiatorilor și introducerea terenului în intravilan - în subzona L2- „subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2”.

Prin P.U.Z. actual se propune introducerea terenurilor în intravilan și parcelare aflate în proprietatea inițiatorilor cu respectarea indicilor de ocupare a terenului și a gradului de ocupare a acestuia caracteristic subzonei L2 și indicat de către beneficiarul proiectului (Municipiul Baia Mare) prin Avizul de Oportunitate.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1.Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – În vecinătatea zonei studiate, pe str. Copalnic și pe str. Cărbeană, există rețea electrică aeriană de joasă tensiune.

ALIMENTARE CU APĂ – Rețeaua de alimentare cu apă are traseul pe latura nordică a străzii Copalnic și pe str. Cărbeană. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșametele pentru construcțiile propuse.

CANALIZARE – Canalizarea menajeră se va racorda la cea publică, de pe str. Copalnic.

REȚEA DE GAZE NATURALE – Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe latura sudică a străzii Copalnic. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșametele pentru construcțiile propuse.

TELEFONIE - Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe latura sudică a străzii Copalnic, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este în limite normale pentru o zonă de locuire atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia.

Spațiul zonei studiate este la ora actuală cu funcțiunea de teren arabil și este teren liber înierbat.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri în imediata vecinătate. Stația de transformare a energiei electrice adiacente străzii Mihai Eminescu este la distanță mai mare de 300 față de amplasamentul studiat.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zonă.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarului, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezența documentație care va exprima prin rezolvarea urbanistică și funcțională reglementări specifice zonei de locuințe.

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor administrației, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale, creșterea veniturilor populației, crearea de locuri de muncă.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și beneficiarului și oferă soluții la problemele de acces și mobilare pe care le impune tema și amplasamentul.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente.

Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă.

Strategia de dezvoltare a localității are ca direcție principală dezvoltarea zonei de locuințe și funcțiuni complementare, situație reflectată atât de cadrul deja construit, cât și de programele de dezvoltare a zonei aflate în derulare și inițiate de Municipiul Baia Mare

Zona adiacentă amplasamentului constituie un areal cu potențial în acest sens, fiind deja preponderent construită cu locuințe.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de S.C. ARHITEXT INTELSOFT S.R.L.- Bucureşti aprobat cu HCL nr. 349/1999 terenurile cele mai apropiate din intravilanul stabilit prin P.U.G. se află în subzona L2- „subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Iniţiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcţionalităţi nepoluante a investiţiilor, prin tehnologiile şi materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcţiilor şi spaţiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea iniţială după terminarea lucrărilor de construcţii.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Totuşi, noile construcţii ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafeţele spaţiilor plantate vor fi minim 30% din suprafaţa incintelor.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Gabaritul străzilor Copalnic și a străzii Cărbunari se vor redimensiona pentru a se putea asigura circulaţia coerentă în zona.

Există premisele asigurării pentru str. Copalnic un gabarit cu 7.0 m carosabil, cu dublu sens de circulaţie, trotuar de 1.0 m , cu rigola pluvială deschisă, respectiv traseu pentru retelele utilitare, având astfel un agbarit total de 9 m, secţiune care permite fluentă circulaţiei în bune condiţii.

Pentru strada Cărbunari, se va prelua gabaritul existent de 6 m intre aliniamente și se va putea crea legătura acesteia cu traseul viitorui străzi care se va realiza la limita UAT și care este prevăzută în PUZ Dealul Groșilor. Astfel, se va putea realiza o circulaţie fluentă pe str. Cărbunari care este actualmente drum infundat.

Accesul la parcelele propuse din interiorul zonei studiate, în front secundar, se va realiza parţial direct prin str. Copalnicului, parţial din prelungirea străzii Cărbunari (intenţie de dezvoltare a străzii coroborată cu prevederile P.U.Z. Dealul Groșilor aflat în lucru) tot prin intermediul unui drum de incintă de tip drum infundat, cu întoarcere în " T" la capăt. Aceste bretele de acces la parcele din frontul secundar, au lugime de maxim 25 m și se vor realiza carosabil cu gabarit de 4.5 m.

La capătul drumurilor de interior, în zona loturilor 3,4 și 5,6 se prevede loc de întoarcere în " T" a autovehiculelor.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, aşa cum s-a menţionat anterior, zona studiată va avea ca dominantă funcţiunea de locuințe individuale.

Volumele propuse trebuie să fie simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcţiile din zonele adiacente.

Se vor realiza amenajări cât mai permeabile ale acceselor, aleilor, parcărilor și se va planta zona verde cu arbori și arbusti pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv construit.

Staţionarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei fiecărui lot și în zonele de parcaje special amenajate, cu respectare distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Prin proiectul tehnic de construire se va asigura respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5,0m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcări.

Ferestrele camerelor de locuit se vor orienta astfel încât să se asigure condițiile de însorire conf. O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, iar înălțimile la cornișă a volumelor construite nu vor depăși cota distanței dintre fronturi (distanțele între limitele edificabile sunt mai mari sau egale cu 6.0 m).

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiar prin avizul de oportunitate emis și cuprinde parcelele inițiatorilor și traseele străzilor Copalnic și Cărbunari.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește - UTR L2 –Subzona locuințelor individuale,cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2.

Se va crea un număr de 8 loturi cu suprafață minimă de 450 mp și front la stradă minim de 20,0 m.

Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare:

Regimul de înălțime va fi de P+2E.

Înălțimea la cornișă / atic va fi H max=10.0m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Se va permite mansardarea locuințelor P+2 acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei și înălțimii acoperișului.

G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 70% P.O.T. Maxim admisibil = 40%

S.V. - suprafețe spații verzi minim =30% C.U.T. Maxim admisibil = 1.2

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă: Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă are traseul pe latura nordică a străzii Copalnic și pe str Cărbunari. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Alimentare cu energie electrică

În vecinătatea zonei studiate, pe str. Copalnic și pe str. Cărbunari, există rețea electrică aeriană de joasă tensiune. Din această rețea se vor realiza branșamentele către loturile propuse.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe latura nordică a străzii Copalnic. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse. Pentru alimentarea cu gaz a parcelelor 5-8 s-a prevăzut un traseu separat, care permite racordarea subterană a acestora cu rețeaua aflată pe str. Copalnic.

Acest traseu se va amenaja ca alei pietonală care va face legătura între cele două străzi de incintă. Această soluție s-a ales deoarece nu se poate realiza racordul spre str. Cărbunari, deoarece aici nu există traseu de alimentare cu gaz.

Telefonie

Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe latura nordică a străzii Copalnic, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală

Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curăteniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în incinta obiectivelor construite propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

Materialele reutilizabile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI :

Prin propunerile de condiții de amplasare se va asigura necesarul cerut de beneficiar privind ponderea de spații verzi în incintă prevăzute pentru zonă de locuire.

Obiectivele și activitățile propuse - cea de locuire - prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări/exploatări corecte a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor. În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea asigurării utilităților în aşa fel încât folosind instalații, echipamente și

utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, să se reducă la minim orice risc de poluare. Platformele din incintă se vor rezolva cu maxim pozibil de suprafețe permeabile. Apele pluviale se vor prelua și transmite în canalizare pluvială adiacentă străzilor și se va evita surgereala liberă a apelor în incintă.

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă sau incompatibile cu funcțiunea de locuire individuală;
- Să ia toate măsurile pentru a elibera orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea zonelor de parcare să fie amenajate și întreținute cu vegetație perenă.
- Să nu facă nici un fel de concesie în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbusti pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricărora lucrări de construcție și amenajări interioare-exteroare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUȘĂ

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructii	1020	25
2	Spatii verzi amenajate in incinte	1996	48
3	Circulatie pietonala/platforme in incinte	603	14
4	Circulatie carosabila si zona aferenta- drumuri	521	13
5	TOTAL suprafata studiată	4140	100

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, încadrându-se în direcția de dezvoltare a zonei deja conturată.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul tehnic și de confort al cerințelor actuale de locuire în mediul urban.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE IN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
ŞIMON MARIUS-EMIL și SILVIA-RAMONA NEAGOTĂ DAN și ADRIANA-LARISA	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	lei cca (60 000Eu)
	Etapa I	
ŞIMON MARIUS-EMIL și SILVIA-RAMONA NEAGOTĂ DAN și ADRIANA-LARISA	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmuri,etc.	lei cca (900 000Eu)
	Total	lei cca (960 000) Eu



Întocmit:

arh. FLORESCU OKSANA



arh.CRĂCIUN Oxana N.



sistem de proiectie STEREO 70
sistem de cote MAREA NEAGRA 75

47322/14.09.2020
Prezentul document receptionat este valabil insotit de
Procesul verbal de receptie nr. 1490/30.09.2020

Petrisor
Diaconu

Semnat digital de
Petrisor Diaconu
Data: 2020.09.30
15:26:41 +03'00'

PLAN DE SITUATIE

scara 1:500

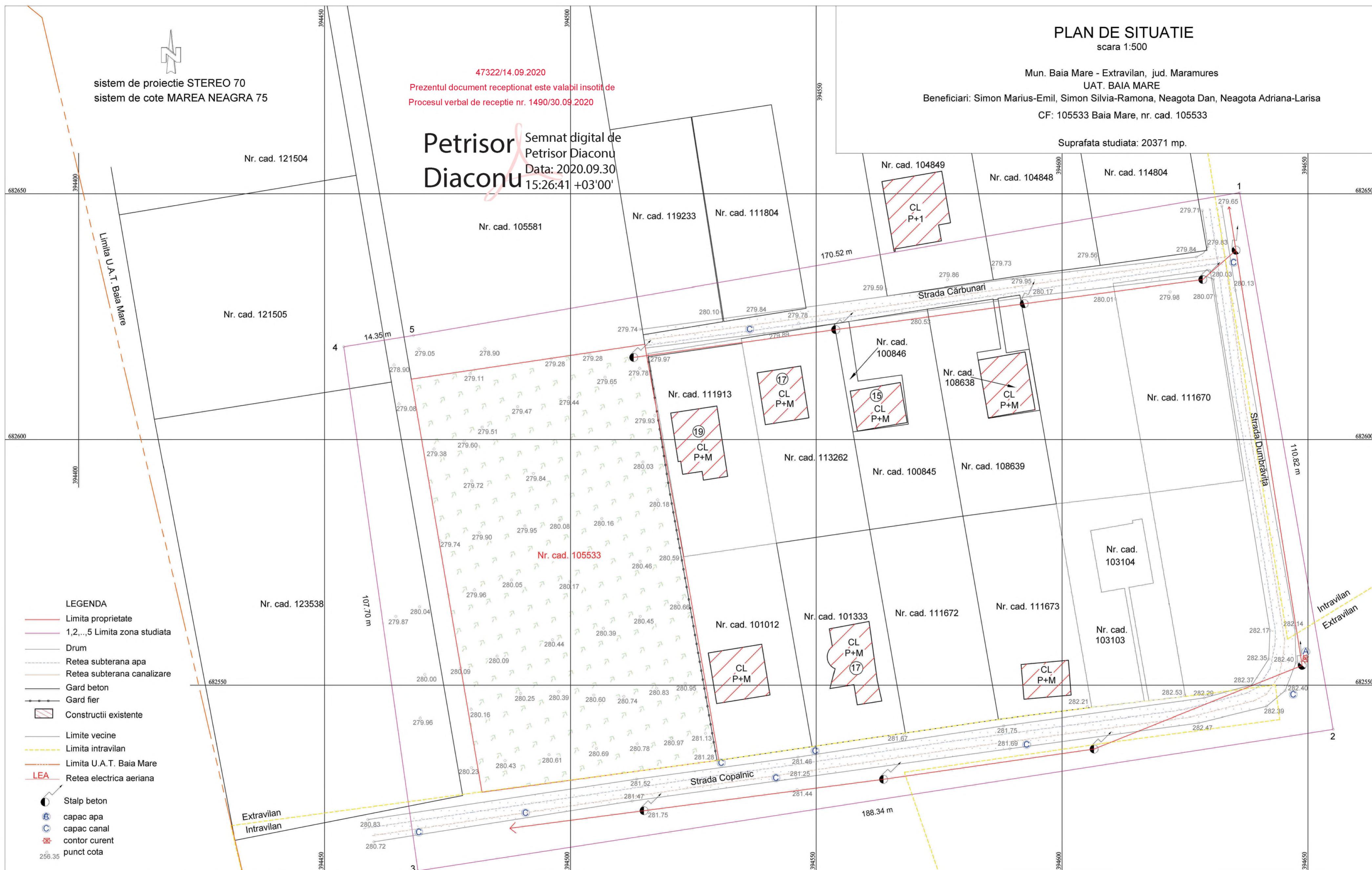
Mun. Baia Mare - Extrivan, jud. Maramures

UAT. BAIA MARE

Beneficiari: Simon Marius-Emil, Simon Silvia-Ramona, Neagota Dan, Neagota Adriana-Larisa

CF: 105533 Baia Mare, nr. cad. 105533

Suprafata studiata: 20371 mp.



Data: 09.2020

TALOS
OVIDIU-
DUMITRU

Digitally signed
by TALOS
OVIDIU-DUMITRU
Date: 2020.09.10
18:37:12 +03'00'

Executant,
ing. Talos Ovidiu-Dumitru
Autorizat ANCPI categoria B/C
seria MM, nr. 240

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z,

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN**

INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: **BAIA MARE str. Copalnic, nr. 28, adiacent nr. 19, Jud. Maramureș**

Inițiatori:

ȘIMON MARIUS-EMIL și SILVIA-RAMONA

NEAGOTĂ DAN și NEAGOTĂ ADRIANA-LARISA

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA

NICOLETA BENEFICIAR: : MUNICIPIUL BAIA MARE

UTR L2 – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- zona L2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea de sud-est a localității Baia Mare.

Suprafața totală a zonei studiate este de 4140 mp.

Caracterul zonei limitrofe: ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare construite în regim izolat sau cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă.

Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

-locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2;

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, foisor, barbecue, etc;

-locuințe cu parti deosebit, cu regim maxim de înălțime P+2 care pot include și spații pentru profesioni libera;

- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, paraje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp.

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale revalorisibile;
- platforme de precolectare 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcă se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 450 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri.

A-6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

A-10 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m, cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,0 metri (P + 2).

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- 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 acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice disponerea antenelor TV-satелit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea 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.

A-13 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 minim un arbore la fiecare 50 mp;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenurilor va respecta precizările facute în Regulamentul aferent P.U.G. Față de aliniament se vor realiza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2,20 m și minim 1,80 m înălțime din care 0,60 cm soclu opac, dublate eventual de gard viu. Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi și opace, de maxim 2,2 m înălțime.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 40%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1,2

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 70%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 30



ÎNTOCMIT:

arh. Oksana FLORESCU



arh. Oxana N. CRĂCIUN
