

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 542 din 17.05.2021

În Scopul: ALTE SCOPURI;

Ca urmare a cererii adresate de **ACHIM FLORIN-CALIN**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail înregistrat la nr. **19918** din **05.05.2021**,

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal - **ALEEA PLAIULUI** nr. **fn** bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara Baia Mare numar **124345** numar cadastral **124345** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **12,2,217/1996-1999**, 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 intravilanul municipiului Baia Mare - proprietate privată - **ACHIM FLORIN CĂLIN** și soția **CORCALCIUC CĂLINA-ALEXANDRA-CRISTINA**. În același sens a fost emis C.U. nr. 713/15.06.2018.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: UTR A1b – vii, pășuni și livezi în intravilan.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ conform C.F.: fâneață;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.;

UTILIZARI ADMISE: pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ conformare zona). Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

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

UTILIZARI INTERZISE: conform PUZ. In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA. Se interzice amplasarea locuințelor.

CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII: în toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A sunt permise in mod exceptional urmatoarele: Spital, Cabinete medicale, Spatii incluzând servicii pentru oricare din utilizarile de mai sus.

3. REGIMUL TEHNIC:

În vederea construirii este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, în vederea modificării unității teritoriale de referință din arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi în zonă de locuințe.

Regulamentul local de urbanism aferent PUG prevede:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni): conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator. Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din zona A și o suprafață minimă de 3000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.

AMPLASAREA CLADIRILOR față de aliniament: prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrale si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de: 10,0 m pe strazile de categ. a II-a; 6,0-8.0 m pe strazile de categ. a III-a.

AMPLASAREA CLADIRILOR față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei. Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6.0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului. - In toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR unele față de altele pe aceeași parcelă: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze incaperi în care se desfășoară activități permanente. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specific.

CIRCULATII SI ACCESE: Conform PUZ. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sa privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele. Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele. Accesele in parcele; din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dint-o dublura a cailor principale de circulatie.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Conform PUZ. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere. In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20 m.

INALTIMEA MAXIMA admisibilă a clădirilor: Conform PUZ. Se vor respecta inaltime maxime ale cladirilor de 20,0 metri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare; SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu

arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; Suprafetile libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

IMPREJMUIRI: Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti; Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

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 proprietarilor vecini. 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, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991; P.O.T. MAXIM: conform PUZ, dar nu peste 50 %. C.U.T. MAXIM: 10 mc/mp teren.

Se vor respecta următoarele reglementări urbanistice aprobate:

- REGULAMENTUL LOCAL privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare" aprobat prin HCL nr. 391/2017:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G. 525/1996.

- Prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014- 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.

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

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

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE DE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN UTR-A1B IN ZONA DE LOCUINTE.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) **certificatul de urbanism (copie);**

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ canalizare - VITAL

☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

P.U.Z. Plan urbanistic zonal, aprobat prin H.C.L. Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, actualizat cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș; Certificat de impunere fiscală; Acordul autentificat al proprietarilor terenului (drum/servitute de trecere) afectat de traseul rețelei/ bransamentului(după caz); Dobândire servitute de trecere și acord proprietari drum de acces la parcelă (în situația în care accesul la parcele se realizează din drum proprietate privată);

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):

.....

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 Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal/Planului Urbanistic de Detaliu, Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

în baza dispoziției nr. 1630/04.12.2020

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,

Drd.Urb.Ar. Izabella Mihaela Morth

I

Achitat taxa de **20,20** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. **112507008457** din **2021-05-05 10:19:21** valoare **20,20**

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Întocmit,

Ing. Valentin Matees

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,

Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,

Drd.Urb.Ar. Izabella Mihaela Morth

L.S.

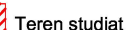
Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Întocmit,

.....



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
				Initiatori: ACHIM FLORIN - CĂLIN și CORCALCIUC CĂLINA - ALEXANDRA - CRISTINA _____	pr. nr. 409/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1:2000	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE A ZONEI DIN U.T.R. A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE Amplasament: Baia Mare, Str. PLAIULUI nr. 20C, Jud. Maramureș	faza. P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Titlu plansa:	pl.nr.
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun				
Desenat	"				
				PLAN INCADRARE IN ZONA	A01

Birou Individual
 De arhitectura
 OXANA N. CRACIUN
 Bala Mate
 C.I.F. 21122094



LIMITE AMPLASAMENT - ZONA EDIFICABILĂ



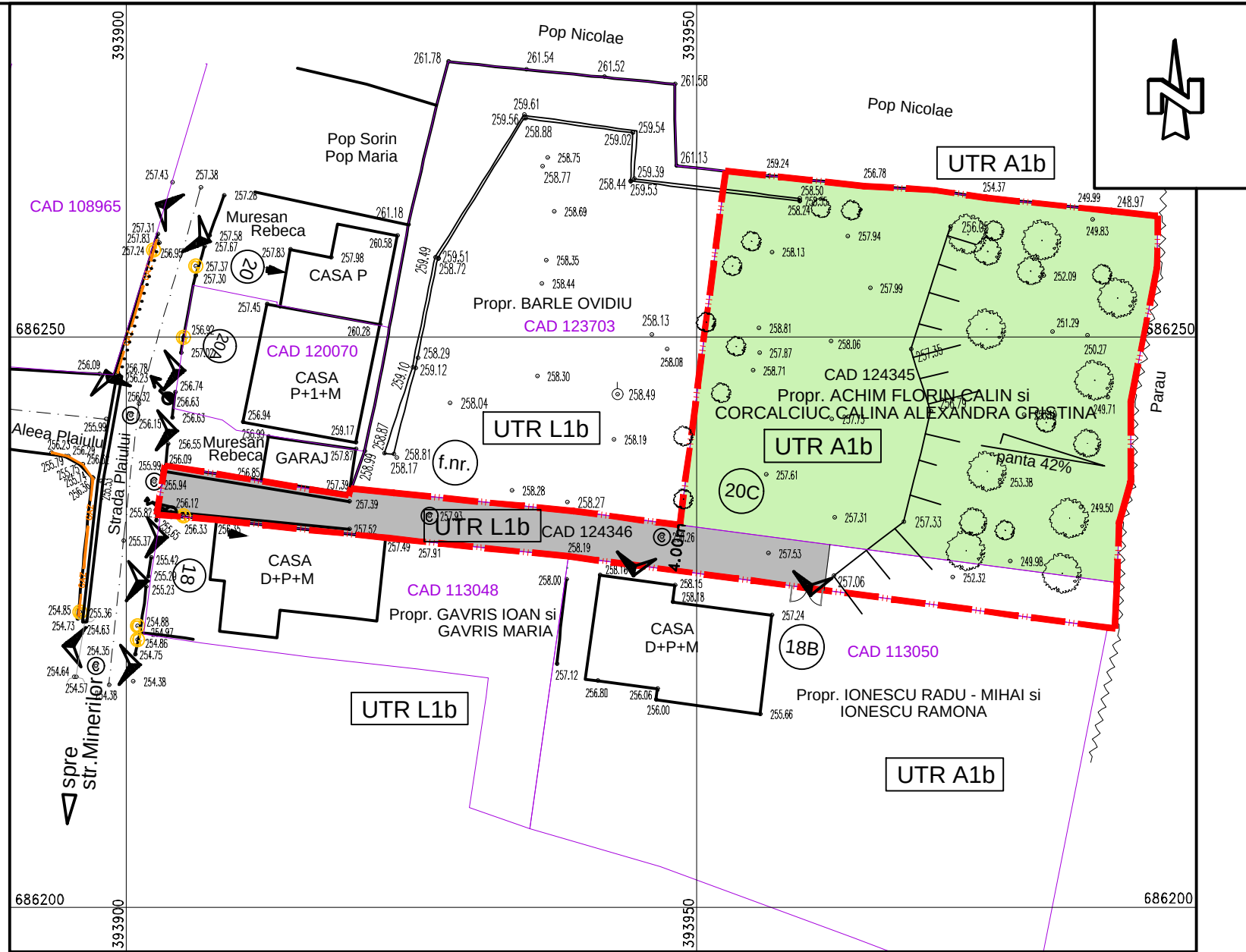
VEDERE ACCES DINSPRE SI SPRE STR. PLAIULUI



VEDERE ACCES SPRE STR. PLAIULUI



VEDERE SPRE ZONA CU PANTA 42%



BILANT TERITORIAL - SITUATIE EXISTENTA

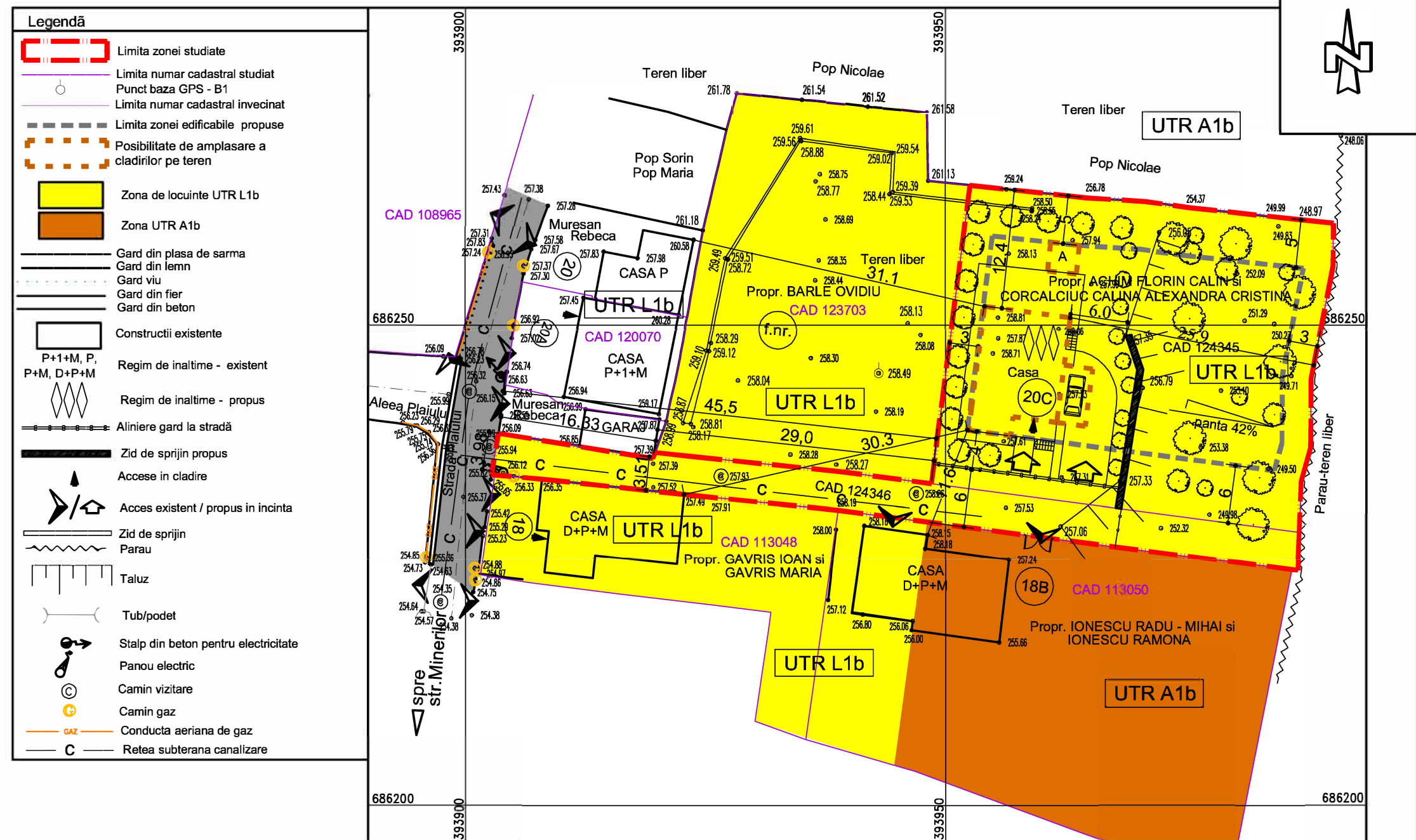
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 124345	1220 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - arabil, intravilan- acces	CAD 124346	334 mp
3	TOTAL		1554 mp



Legendă

	Limita zonei studiate
	Teren liber - faneata
	Drum de acces
	Zona de locuinte UTR L1b
	Zona UTR A1b
	Limita numar cadastral studiat
	Punct baza GPS - B1
	Limita numar cadastral invecinat
	Gard din plasa de sarma
	Gard din lemn
	Gard viu
	Gard din fier
	Gard din beton
	Retea subterana canalizare
	Conducta aeriana de gaz
	Zid de sprijin
	Parau
	Stalp din beton pentru electricitate
	Taluz
	Tub/podet
	Acces
	Panou electric
	Camin vizitare
	Camin gaz

Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare, C.I.F. 21122094		Nr. crt.		mp	
1		Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-		CAD 124345	
2		Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - arabil, intravilan- acces		CAD 124346	
3		TOTAL		1554 mp	
Initiatori		ACHIM FLORIN - CALIN si CORCALCIUC CALINA - ALEXANDRA - CRISTINA		nr. de inregistrare in t.n.a. 00 30	
Proiectat		Arh. Oksana Florescu		1:100	
Disenat		Arh. Oksana N. Craciun		SIUATIE ESIENEA DISFUNCTIONALITATI	



BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

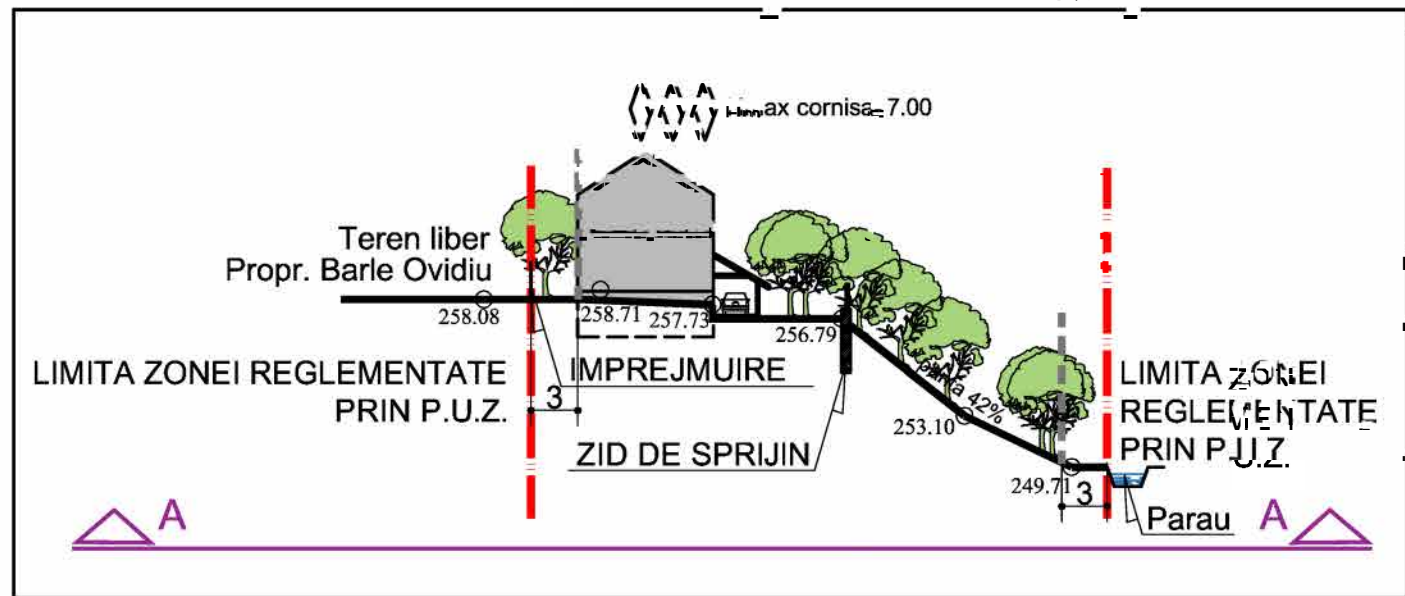
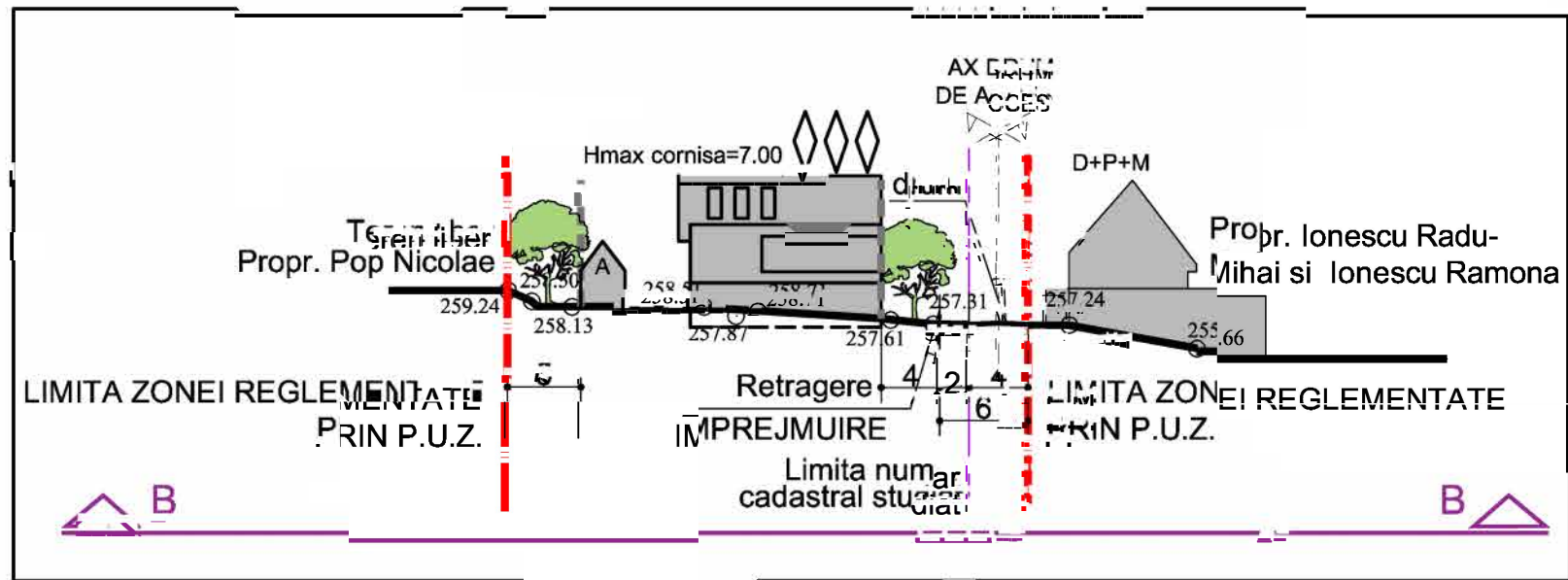
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 124345	1220 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice -arabil, intravilan- acces	CAD 124346	334 mp
3	TOTAL		1554 mp

INDICI PROPUSI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 20%, CUT propus= 0.4 , GO = 40%, ZV =60 %



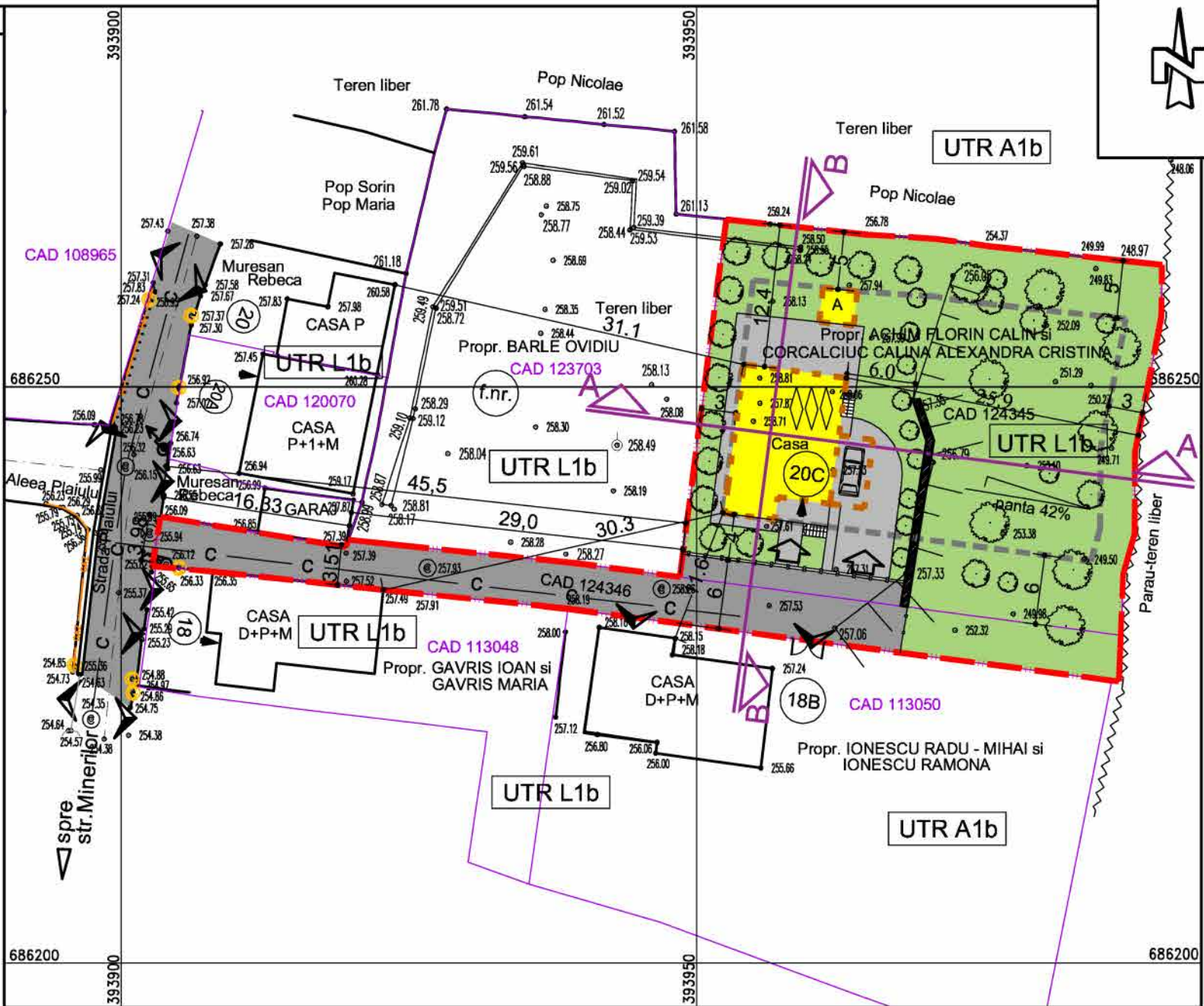
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
				Initiatori:	pr. nr.
				ACHIM FLORIN - CĂLIN și CORCALCIUC CĂLINA - ALEXANDRA - CRISTINA	409/2021
	Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	faza.
	Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			P.U.Z.
	Proiectat arh.	Arh.Oksana N. Craciun			pl.nr.
	Desenat	"			A03



Legendă

- Limita zonei studiate
- Limita număr cadastral studiat
- Punct bază GPS - B1
- Limita număr cadastral învecinat
- Limita zonei edificabile propuse
- Possibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Zona de locuire și funcțiuni complementare
- Drum de acces privat/Platforme, parcaje în incintă
- Cai de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Zone verzi
- UTR L1b
- UTR A1b
- Gard din țesătură de sarma
- Gard din lemn
- Gard viu
- Gard din fier
- Gard din beton
- Construcții existente
- Regim de înălțime - existent
- Regim de înălțime - propus
- Aliniere gard la stradă
- Zid de sprijin propus
- Accese în clădire
- Acces existent / propus în incintă
- Zid de sprijin existent
- Taluz
- Stâlpi de iluminat
- Panou electric
- Cămin vizitare
- Cămin gaz
- Conductă aeriană de gaz
- Rețea subterană de canalizare

BILANT TERITORIAL -EXEMPLIFICARE PROPUSA			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafete constructiilor	135	9
2	Spatii verzi amenajate in incinta	882	57
3	Circulatie pietonala/platforme in incinta	164	10
4	Circulatie carosabila si zona aferenta - drumuri	373	24
5	TOTAL suprafata studiata	1554	100

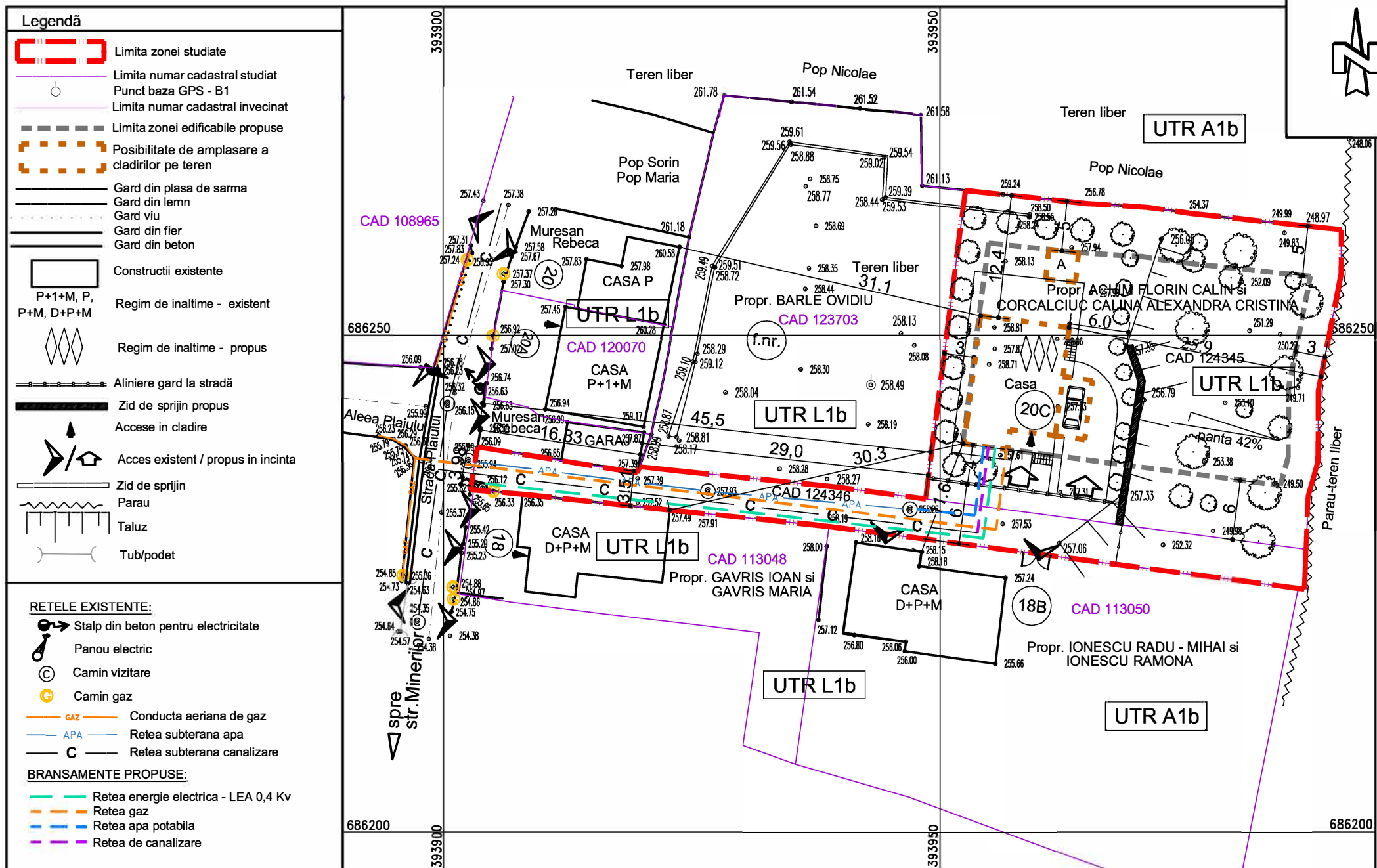


BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	CAD	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 124345	1220 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice -arabil, intravilan- acces	CAD 124346	334 mp
3	TOTAL		1554 mp

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 20%, CUT propus= 0.4 , GO = 40%, ZV =60 %

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Initiatori: ACHIM FLORIN - CĂLIN și CORCALCIUC CĂLINA - ALEXANDRA - CRISTINA Baia Mare, Bd. Republicii nr.26/16, Jud. Maramureș Baia Mare, Str. Lebedei nr.18, Jud. Maramureș
	Specificatie	Nume	Semnatura	pr. nr. 409/2021
	Proiectat urb.	Arh. Oksana Florescu	Semnatura	faza. P.U.Z.
	Proiectat arh.	Arh. Oxana N. Craciun	Semnatura	pl. nr. A04
Desenat				scara: 1:500
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN U.T.R. A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE				
Amplasament: Baia Mare, Str. PLAIULUI nr. 20C, Jud. Maramureș				
Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE DE MOBILARE				



BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

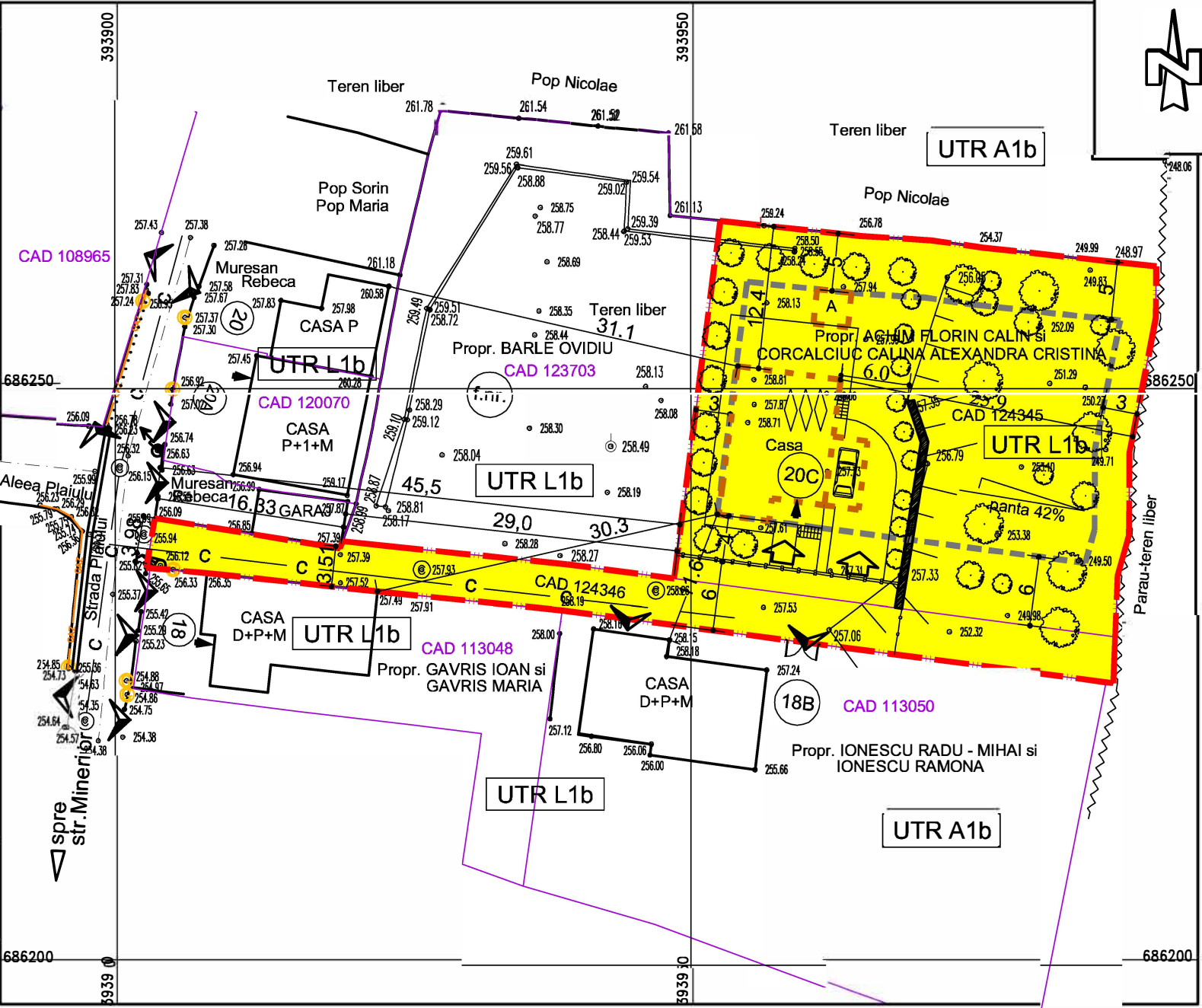
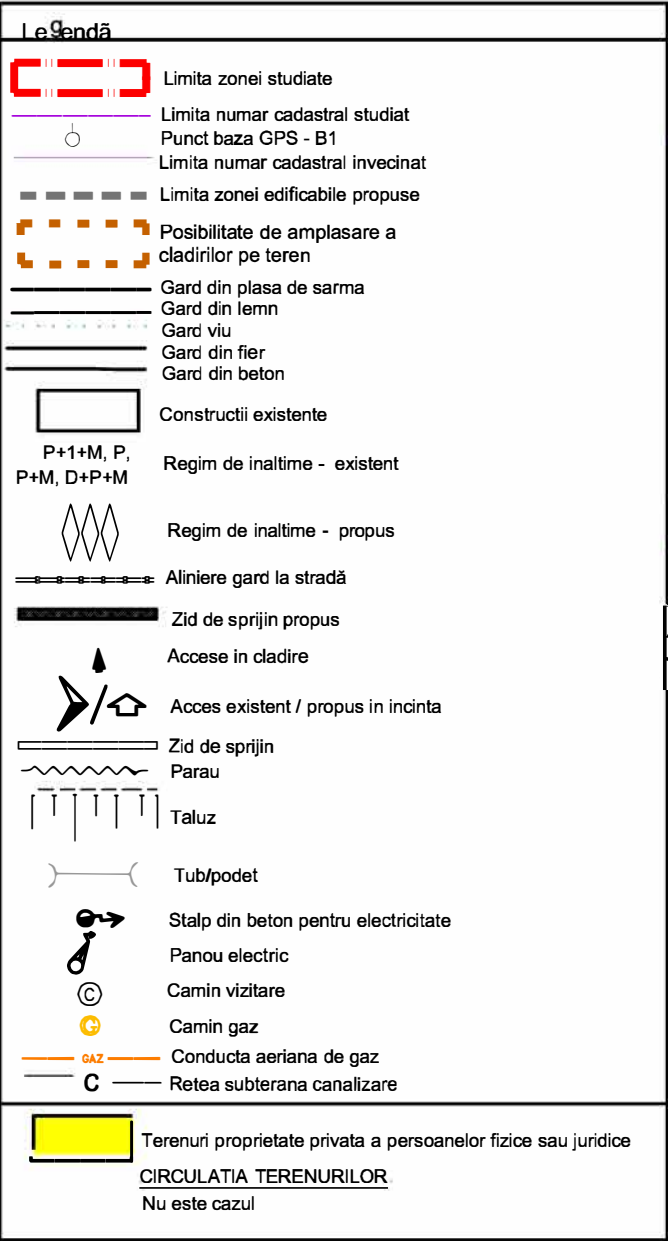
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 124345	1220 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice -arabil, intravilan- acces	CAD 124346	334 mp
3	TOTAL		1554 mp

INDICI PROPU SI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 20%, CUT propus= 0.4 , GO = 40%, ZV =60 %



	Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
					Initiatori:	ACHIM FLORIN - CĂLIN și CORCALCIUC CĂLINA - ALEXANDRA - CRISTINA
	Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCTIUNE A ZONEI DIN U.T.R. A1b IN ZONA DE LOCUINȚE
	Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			Amplasament:	Baia Mare, Str. PLAIULUI nr. 20C, Jud. Maramureș
	Proiectat arh.	Arh.Oksana N. Craciun			Titlu plansa:	PLAN REGLEMENTARI EDILITARE
	Desenat	"		1:500		
					pr. nr.	409/2021
					faza.	P.U.Z.
					pl.nr.	A05



BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE		mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-	CAD 124345	1220 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - arabil intravilan, acces	CAD 124346	334 mp
3	TOTAL		1554 mp

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 20%, CUT propus= 0.4 , GO = 40%, ZV =60 %



Birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN Baia Mare, C.I.F. 2112094		Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
						Initiatori:	ACHIM FLORIN - CĂLIN și CORCALCIUC CĂLINA - ALEXANDRA - CRISTINA
						pr. nr.	409/2021
		Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN U.T.R. A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE
		Proiectat urb.	Arh.Oksana Florescu			faza.	P.U.Z.
		Proiectat arh.	Arh.Oksana N. Craciun			Amplasament:	Baia Mare, Str. PLAIULUI nr. 20C, Jud. Maramureș
		Desenat			1:500	Titlu Pansa:	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
						pl.nr.	A06



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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 27005 / 26.07.2021

Ca urmare a cererii adresate de Achim Florin Călin cu domiciliul în municipiul Baia Mare, la nr. 27005 din 26.06.2021 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 30.06.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 13 din 26.07.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal **"MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN UTR A1b ÎN ZONA DE LOCUINȚE"** generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Plaiului, F.N., cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z este delimitat de accesul dinspre str. Plaiului, respectiv limitele proprietății înscrise în CF nr 124345 cu nr. cad. 124345.

Suprafața totală de teren care urmează a fi studiată este identificată prin C.F.nr.124345 Baia Mare, nr.cad. 124345- cu suprafața de 1220 mp aflată în proprietatea lui ACHIM FLORIN-CĂLIN cu domiciliul în Baia Mare, Bd. Republicii, nr.26/16, jud. Maramureș și a soției CORCALCIUC CĂLINA-ALEXANDRA-CRISTINA cu domiciliul în Baia Mare, str. Lebedei, nr.18, jud. Maramureș în cotă de 1/1 și C.F.nr. 124346 Baia Mare, nr.cad. 124346 -cu suprafața de 334 mp aflată în proprietatea lui ACHIM FLORIN-CĂLIN și a soției CORCALCIUC CĂLINA-ALEXANDRA-CRISTINA în cotă de 1/4.

Suprafața totală a zonei de studiu este 1554 mp, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

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:

- UTR - A1b – vii, pășuni și livezi în intravilan.

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

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:**UTR - A1b** – vii, pășuni și livezi în intravilan;

- POT maxim = conform PUZ, dar nu peste 50 %
- CUT maxim = 10 mc/mp teren
- H maxim = Conform PUZ. Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri.

b) Indicatori urbanistici propuși:Se propune modificarea funcțiunii zonei din UTR **A1b** în zona de locuințe.

- P.O.T. maxim propus = 20%
- C.U.T. maxim propus = 0.4 mp.ADC/mp teren
- G.O. maxim propus = 40%
- Zona verde propus = 60%

Suprafața minimă a parcelei = 500 mp cu front minim la stradă de 12 m.

ALINIAMENT PROPUȘ

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 m. Pentru loturile de colț se va păstra această retragere față de ambele străzi.

RETRAGERILE CLĂDIRILOR DE LA LIMITELE LATERALE :

- clădirile 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 m.

RETRAGERILE CLĂDIRILOR DE LA LIMITELE POSTERIOARE :

- clădirile se vor retrage față de limitele posterioară a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 5.0 m

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- RH maxim = D(S) +P+1, H maxim la cornișă = 7,0 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 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 servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate. Accesul la teren se realizează direct din str. Plaiului, prin intermediul unei parcele care deservește în total trei proprietăți și al cărei gabarit este limitat în zona intersecției cu str. Plaiului la 3.5 m. În dreptul accesului la parcela inițiatorului se va prevedea o supralărgire de minim 2 m.
- 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”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.
- Parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservesc imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.
- Se va detalia în mod distinct:
 - a.) raportat la teritoriul reglementat și
 - b.) raportat la parcela solicitanților, indicatorii urbanistici existenți și propuși,
- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea /concesionarea terenurilor proprietatea Statului Român afectate, cât și cele generate de modernizarea, extinderea și bransamentul la rețelele de utilități, sunt în sarcina investitorilor privați, în condițiile legii.

- 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

Data fiind configurația parcelelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

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

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Acord coproprietarilor înscriși în C.F.nr. 124346 Baia Mare, nr.cad. 124346;
- 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 vizat de OCPI Maramureș;
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură 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;
- **Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.**
- Se va depune documentația în trei 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).

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.
- "Ghidul privind elaborarea și regulamentelor locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul 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.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România.

Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

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. 542 din 17.05.2021 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 545 lei, conform ordin de plată nr. 495484756 din 22.06.2021

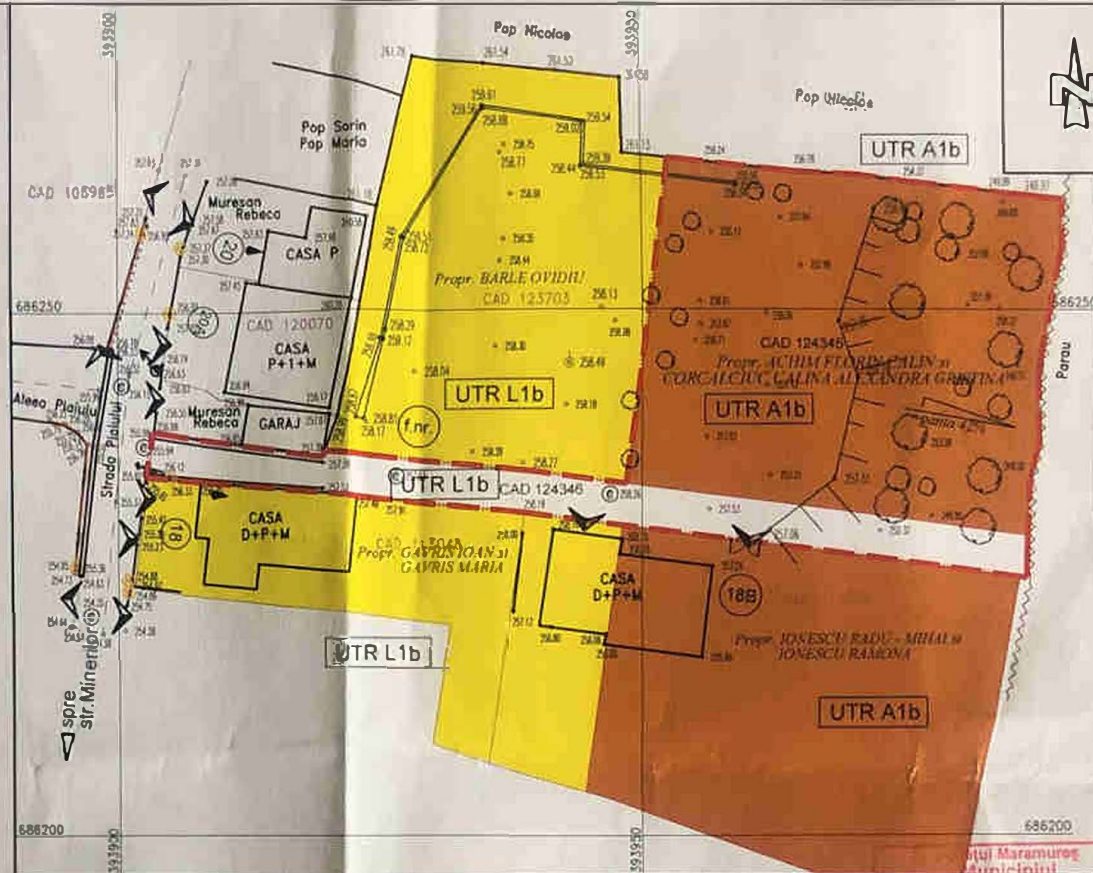
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Sef

Drd. Urb. Arh. Mörth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jnr. Ionce Mirela

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA

№.ed.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice - fanata, intravilan-	CAD 124345 1220 mp
2	Teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice - arabil, intravilan- acces	CAD 124346 334 mp
3	TOTAL	1554 mp



Vizat spre neschimbare
Anexa la ANEXA PORTULUI NR 13
Arhivă 50

[illegible]

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAI A MARE
Serviciul Dezvoltare Urbană

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

DA ☒

NU ☐

Dacă ați bifat căsuța NU, cererea dumneavoastră nu va fi înregistrată!

Subsemnatul.....ACHIM FLORIN-CALIN.....

C.

..... cu (sediul)domiciliul în județul...MM.....localitatea.BAIA.MARE.....

pe strada.....nr.bl.ap., 1

în conformitate cu prevederile Legii 350/2001(actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului MDRT 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, solicit demararea procedurii de **consultare a populației conform**

Regulamentului Local aprobat prin HCL 168/2011 în vederea elaborării documentației de urbanism.....PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE FUNCTIUNE A ZONEI DIN UTR A1b IN
IN ZONA DE LOCUINTE

.....având destinația.....LOCUINȚA INDIVIDUALA.....

amplasată în județul.....Maramures.....localitatea...BAIA.MARE.....pe strada..PLAIULUI.....

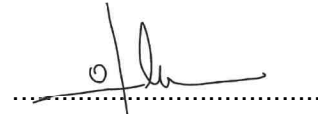
.....nr.20A..bl.ap.

Data

18.08.2021

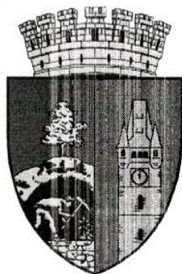
.....

Semnătura



Taxă consultare PUZ – 500 ron

Taxă consultare PUD – 300 ron



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENT NOMENCLATURĂ ȘI PUB. STRADALĂ

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

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

Nr. 24494 / 18 iunie 2021

CERTIFICAT

de nomenclatură stradală și adresă COD F-TG-10

Ca urmare a cererii **DOMNULUI ACHIM FLORIN CĂLIN**, cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, B. , Județul Maramureș,

A verificărilor în teren efectuate de către reprezentantul nostru și din evidențele existente în arhiva noastră se atestă că **IMOBILUL - TEREN**, înscris în CF 124345 - Baia Mare, nr.cad.124345, în suprafață din acte de 1.220 mp, dobândit prin Convenție-Contract de vânzare cumpărare aut.nr.447/27.04.2018, cota actuală 1/1, proprietari **ACHIM FLORIN CĂLIN** și soția **CORCALCIUC CĂLINA ALEXANDRA CRISTINA**,
ARE ADRESA POȘTALĂ

MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ STRADA PLAIULUI NUMĂRUL 20C

S-a achitat taxa de 15,00 lei stabilită prin H.C.L. nr. 507/2019, cu chitanța seria 106318 Nr. 0221891 din 04.06.2021.

S-au depus următoarele acte :

- Cerere;
- Copie CI seria MM nr.679039, titular ACHIM FLORIN CĂLIN;
- Copie Contract de vânzare cump. aut.nr.447/27.04.2018;
- Copie Plan de amplasament și delimitare;
- Copie Plan de încadrare în zonă;
- Copie Plan de situație;
- Copie CF 124345;
- Copie CF 124346;

Vă facem cunoscut că în conformitate cu prevederile HCL nr. 223 din 26.06.2013, anexa 1, cap. I, nr. curent 5, aveți obligația afișării numărului de imobil, în caz contrar vi se va aplica o amendă contravențională cuprinsă între 200 și 1000 lei.

Totodată, vă înștiințăm că aveți obligativitatea să efectuați notarea adresei în Cartea Funciară, în calitate de proprietar al bunului imobil.

Prezentul certificat se eliberează spre a vă servi la nevoie.

Prezentul certificat nu ține loc de act de proprietate.

PRIMAR,
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

ARHITECT ȘEF,
Drd. Urb. Arh. Izabela Mihaela Morth

Florin Calin Achim Str. 430201, Baia Mare, Maramures, RO	Tip cont: Numar cont: Moneda: Cod client:	Cont Curent R RON 3284703
--	--	------------------------------

Data	Detalii tranzactie	Debit	Credit
18 august 2021	Transfer Home'Bank Beneficiar: Municipiul Baia Mare/3627692 In contul: Banca: TREZORERII Detalii: 3627692 taxa consultare si info public Referinta: 514222573	545,00	

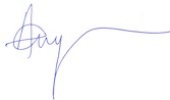
Roxana Petria



Şef Serviciu Dezvoltare Produse
ING Bank N.V. Amsterdam
Sucursala Bucureşti

ING 
ING Bank N.V. Amsterdam
Sucursala Bucuresti
Str. Aviator Popisteanu nr. 54A
012095 Bucuresti, Romania

Alexandra Ilie



Şef Serviciu Relaţii Clienţi
ING Bank N.V. Amsterdam
Sucursala Bucureşti

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 124346 Baia Mare

Nr. cerere	51770
Ziua	11
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106762762



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	124346	334	Imobilul este partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
237 / 04/01/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 447, din 27/04/2018 emis de NP Hausi Irina Sabina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) ACHIM FLORIN-CĂLIN , și soția 2) CORCALCIUC CĂLINA-ALEXANDRA-CRISTINA , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 123702/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 24447 din 02/05/2018;</i>	A1 / B.4, B.5
7834 / 14/02/2019		
Act Notarial nr. Contract de donatie autentificat sub nr 4193, din 28/12/2018 emis de Notar Public Dragos Bogdana Maria;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) IONESCU RADU-MIHAI , si sotia 2) IONESCU RAMONA-CRISTINA , bun comun	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) GAVRIȘ IOAN , si sotia 2) GAVRIS MARIA ECATERINA , bun comun	A1
24772 / 15/04/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare - cumparare autentificat sub nr. 642, din 14/04/2021 emis de NP Dragos Bogdana Maria;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) BIRLE OVIDIU , si sotia 2) BIRLE DEBORA-SIMONA , bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
124346	334	Imobilul este partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	334	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.357
2	3	5.287
3	4	15.193
4	5	15.823
5	6	47.648
6	7	0.643

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	4.017
8	9	38.646
9	10	9.341
10	11	15.872
11	12	3.772
12	13	0.659
13	1	16.298

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

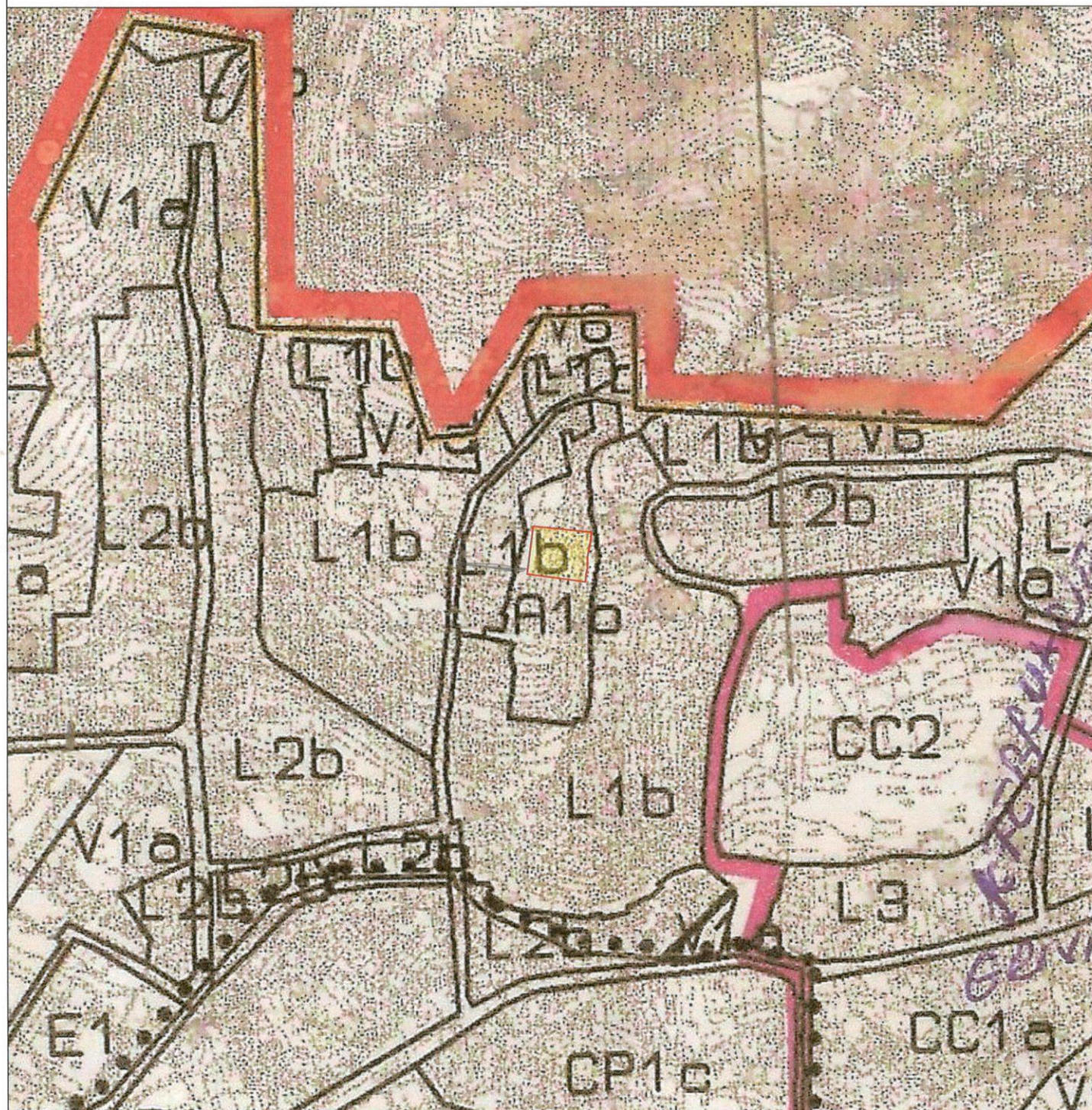
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/08/2021, 11:07

PLAN DE INCADRARE IN UTR

SCARA 1:5000



Data: 31.03.2021

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

PR. NR 409/2021

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI
DIN U.T.R. A1b ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: BAIA MARE str. Plaiului, nr. 20C, Jud. Maramureș

Inițiatori:

ACHIM FLORIN-CALIN și soția
din Baia Mare

CORCALCIUC CĂLINA-ALEXANDRA-CRISTINA
din Baia Mare

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT URBANISM : BIR IND DE ARH. FLORESCU OKSANA

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

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, beneficiarii solicită studierea condițiilor de amplasare și edificare pentru o locuință unifamilială și anexe aferente, schimbare de funcțiune a zonei din U.T.R. „A1-b-vii, pășuni și livezi în intravilan” în zonă de locuințe.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 13/26.07.2021 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.

Inițiatorii au în proprietate terenurile din loc. BAIA MARE, intravilan, notate în:

-C.F.nr. 124345 cu nr. Cad. 124345 - cu suprafața de 1220 mp;

-C.F.nr. 124346 cu nr. Cad. 124346 - cu suprafața de 334 mp - cota 1/4;

Terenurile aflate în proprietatea inițiatorilor sunt curpinse în intravilan, parțial în zona L1-b, și parțial în zona A1-b. De pe terenul cu nr. CAD 124346 se realizează accesul dinspre str. Plaiului, din zona imobilelor cu nr. 20-20A.

Zona adiacentă amplasamentului este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare și este descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1b. Această zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P+1E+M.

Zona studiată este delimitată de accesul dinspre str. Plaiului, respectiv limitele proprietății înscrise în CF nr. 124345. Suprafața totală de teren aflată în studiu pentru reglementări este de 1554 mp.

Prin prevederile prezentei documentații se solicită :

- modificarea funcțională a terenului aflat în proprietatea beneficiarului și care este înscris în C.F. nr. 124345, dată fiind vecinătatea construită preponderent cu locuințe și funcțiuni complementare.
- se vor reglementa accesul la teren și asigurarea cu utilități. Nu sunt necesare operațiuni de circulație a terenurilor.

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

Terenul se află în partea nordică a municipiului Baia Mare, în intravilan, parțial în zona descrisă în PUG ca "A1b- vii, pășuni și livezi în intravilan", zonă care s-a dezvoltat însă în ultimii ani prin construirea de locuințe.

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

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

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999

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.

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

Zona în care este situat amplasamentul în studiu prezintă următoarele caracteristici:
-zonă cu terenuri agricole intravilan și cu construcții preponderent de locuințe.

2.1.3.Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Zonă a intravilanului orașului Baia Mare, dar care are prevăzută în P.U.G. destinația de zonă de activități agroindustriale. Dar, de la data aprobării P.U.G. până în prezent, opțiunea majoră a populației a fost de dezvoltare a unei zone de locuințe.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Terenurile sunt curpinse în intravilan, situându-se parțial în zona L1-b, și parțial în zona A1-b.

De pe terenul cu nr. CAD 124346 se realizează accesul dinspre str. Plaiului. Drumul de acces are gabaritul minim limitat la deschiderea de minim 3,5 m între construcții existente în zona intersecției cu str. Plaiului, apoi se lărgiște la deschiderea de 4,0 m.

Vecinătățile sunt ocupate de terenuri arabile și construcții preponderent de locuințe.

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 Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

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 pâraurilor 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 intemperii 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.1559 /2021 întocmit de I.I. Moștiș Dorina și a verificării la cerința Af, referat nr. 2935/2021 întocmit de ing. Chiriac P. Roxana-Smaranda terenul prezintă un risc geotehnic moderat.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. Se recomandă fundarea la adâncimea de minim 1,10 m cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20 m pe stratul de argilă nisipoasă tare sau în cel de argilă maronie vărgată, vârtoasă.

De asemenea, amplasamentul construcției va urmări o distanță minimă de 6,0 m față de taluzul pantei. Terenul de sub amplasamentul urmărit este stabil, fără semne de fisuri sau alunecare.

Se vor lua măsuri de consolidare a pantei, ulterior edificării imobilului de locuit și se vor lua măsuri de drenare a terenului.

În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuismențe 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 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Zona studiată este delimitată de accesul dinspre str. Plaiului, respectiv limitele proprietății înscrise în CF. nr. 124345. Accesul este delimitat de proprietățile riverane și are gabaritul de la 3,5 la 4 m.

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

Accesul la teren se realizează direct din str. Plaiului, prin intermediul unei parcele care deservește în total trei proprietăți riverane, respectiv a inițiatorilor și a vecinilor direcți de la vest și sud.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de teren liber de construcții la vest și construcții de locuințe și funcțiuni complementare la sud.

2.4.2.Relacionări 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 este liber de construcții, teren fâneauță – intravilan.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în vecinătate este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și este în stare foarte buna, fiind construcții durabile cu maxim 30 de ani vechime.

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

În zonă, pe str. Plaiului și de-a-lungul drumului de acces la teren se află rețele utilitare de la care se pot asigura branșamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, gaz, canalizare, CAT-TV.

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 aflat în posesia inițiatorilor fiind teren fâneauță.

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea de zonă verde este 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 (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.).

Porțiunea de teren care are declivitate mare, este plantată cu vegetație înaltă , perenă, care menține și în continuare stabilitatea terenului. Amplasarea construcțiilor este posibilă și de preferat a se realiza pe zona de teren cu declivitate mică sub 5%.

2.4.8.Principalele disfuncționalități:

Zona limitrofă terenului studiat se dezvoltă ca zonă preponderent de locuințe, fapt care susține demersul inițiatorilor pentru întocmirea documentației de urbanism specifice pentru reglementări pe terenul dâșilor și schimbarea de funcțiune din A1b - în subzona L1.

Prin P.U.Z. actual se propune modificarea categoriei de folosință a terenurilor aflate în proprietatea inițiatorilor în teren cu respectarea indicilor de ocupare a terenului și a gradului de ocupare a acestuia caracteristic subzonei L1b și indicat de către beneficiar (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:

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă în zonă pe str. Plaiului;
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă este prezentă în zonă pe str. Plaiului și drumul de acces;
- Canalizarea menajeră este prezentă în zonă pe str. Plaiului și drumul de acces;
- Rețeaua de alimentare cu gaz este prezentă în zonă pe str. Plaiului;
- Evacuarea deșeurilor menajere se realizează prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Plaiului.

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 agricol 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.

Amenajarea zonei studiate precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație, presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura protecția mediului înconjurător, având ca rezultat obiective la nivelul cerințelor actuale.

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 prezenta 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 PUZ 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 ale construcțiilor.

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 în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zonei tot cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Zona adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja preponderent construit cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr. 349/1999 terenul se află în zona "A1b-vii, pășuni și livezi în intravilan". De-alungul anilor însă, zona străzii Plaiului s-a dezvoltat și ocupat preponderent cu clădiri de locuințe individuale și funcțiuni anexe.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

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

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Dumul de acces la pacelă se va moderniza și asfalta. Se vor prevedea rigole de scurgere a apelor pluviale, direcționate spre canalizarea pluvială existentă, adiacentă străzii Plaiului. În dreptul accesului pe parcelă, se va păstra un gabarit de 6,0 m între garduri, prin retragerea obligatorie a gardului cu 2,0 m față de aliniament.

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

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca dominantă funcțiunea de locuințe individuale.

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

Se propun de asemenea amenajări cât mai permeabile ale acceselor, aleilor, parcărilor și amenajarea cu arbori și arbuști pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv.

Amenajarea parcărilor se va face strict în incinta parcelei inițiatorilor. Se vor întreține corespunzător spațiile verzi aferente prin plantare cu vegetație perenă, de mică și medie înălțime.

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate- dacă acestea există în zonă- cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcări. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m 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 construcțiile existente și cele viitoare, respectiv între noile construcții pe aceeași parcelă 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 parcela inițiatorilor, respectiv parcela pe care este drumul de acces la acestea.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește următoarele zonă funcțională și indici de ocupare și utilizarea terenului:

- UTR L1b – subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+ mansardă, P+1;
- Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :
- Regim de înălțime D/S+ P + 1E
- Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=7,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- - înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).
- Suprafața minimă a parcelei : 500 mp, cu front la stradă de 12 m.
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 60% P.O.T. Maxim admisibil = 20%
- S.V. - suprafețe spații verzi minim =40% C.U.T. Maxim admisibil = 0,4

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Plaiului. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Plaiului este posibil de extins pentru viitoarele obiective ce se vor realiza.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Plaiului. Din această rețea sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Plaiului, 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 curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

Materialele re folosibile, 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 :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuințe individuale.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului și exploatarea corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor, să nu ducă la apariția de emisii accidentale a eventualelor poluanți.

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina 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 acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesiune 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 arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

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

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

BILANȚ TERITORIAL

G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 60%

P.O.T. Maxim admisibil = 20%

S.V. - suprafețe spații verzi minim =40%

C.U.T. Maxim admisibil = 0,4

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică 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 cerințelor urbanistice actuale.

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 ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
ACHIM FLORIN-CALIN și soția CORCALCIUC CĂLINA- ALEXANDRA-CRISTINA	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	Lei 50 000(cca 10 000 Eu)
	Etapa II	
	Lucrări de construire amenajare teren, împrejmuiri,etc. Lucrări de amenajare căi de acces, rigole, trasee utilități în incintă	Lei 500 000(cca 100 000 Eu)
	Total	Lei 550 000 (cca 110 000 Eu)



Întocmit:

arh. FLORESCU OKSANA

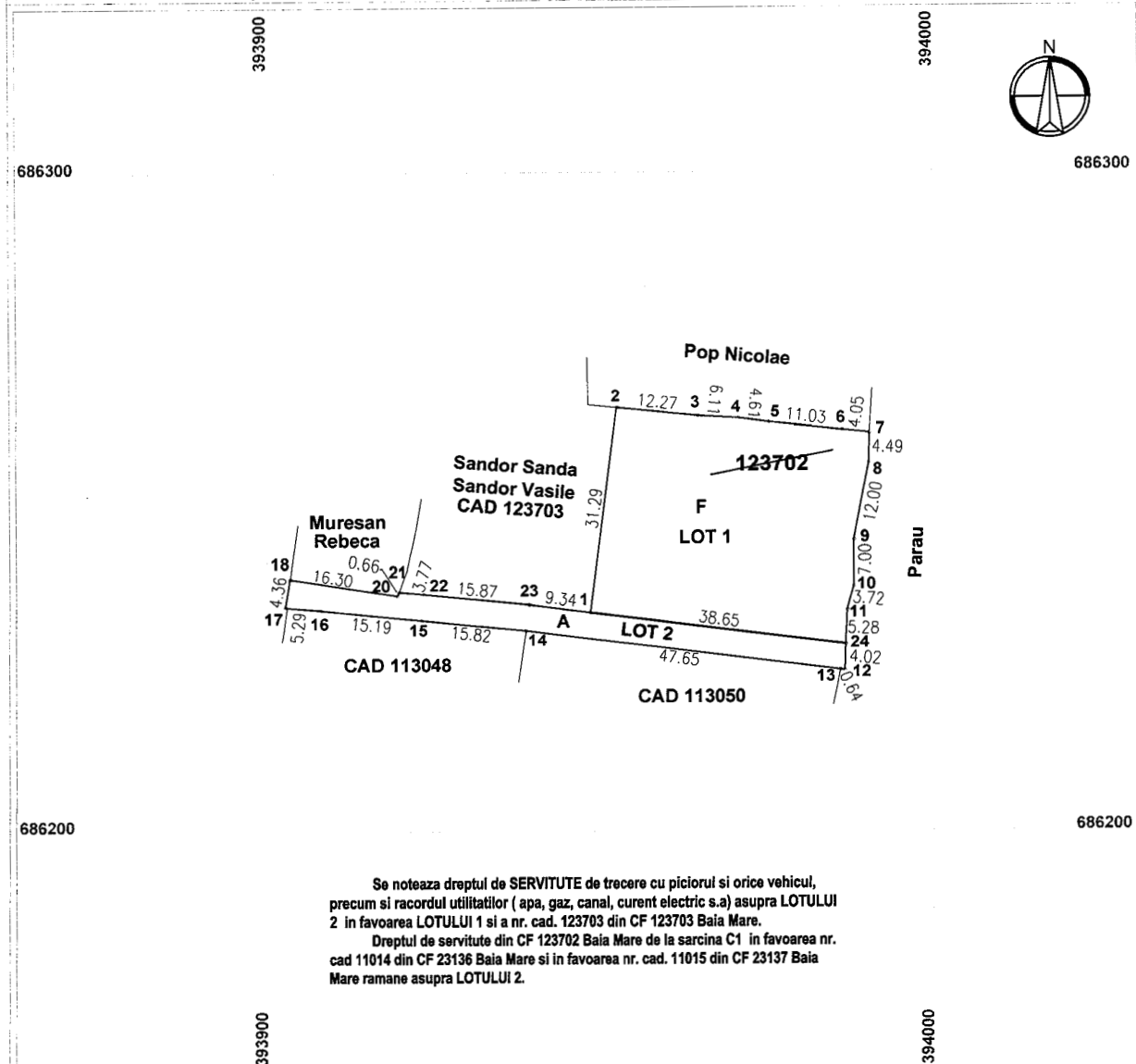
arh.CRĂCIUN Oxana N.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
cu propunerea de Dezmembrare
Scara 1:1000

Anexa nr. 1.36

Nr. Cadastral 123702	Suprafata masurata 1554	Adresa imobilului UAT Baia Mare, localitatea Baia Mare (intravilan)
Nr. Cartea Funciara 123702		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) Baia Mare



Se noteaza dreptul de SERVITUDE de trecere cu piciorul si orice vehicul, precum si racordul utilitatilor (apa, gaz, canal, curent electric s.a) asupra LOTULUI 2 in favoarea LOTULUI 1 si a nr. cad. 123703 din CF 123703 Baia Mare.
Dreptul de servitude din CF 123702 Baia Mare de la sarcina C1 in favoarea nr. cad 11014 din CF 23136 Baia Mare si in favoarea nr. cad. 11015 din CF 23137 Baia Mare ramane asupra LOTULUI 2.

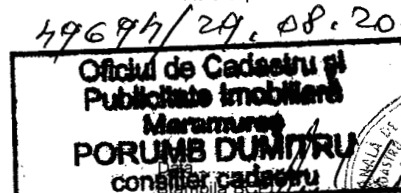
Dezmembrare imobil

Situatia actuala (inainte de Dezmembrare)				Situatia viitoare (dupa Dezmembrare)				Descriere
Nr. cadastral	Sup. (act)	Sup. (mas)	Cat. de folos.	Nr. cadastral	Sup. (act)	Sup. (mas)	Cat. de folos.	
123702	1554	1554	F;A	124345	1220	1220	F	LOT 1
				124346	334	334	A	LOT 2
Total	1554	1554	-	1554	1554	1554	-	-

Executant : S.C. ALCAD SURVEY S.R.L.
Confirm executarea terenului la teren, corectarea si intocmirea documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren.



Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa

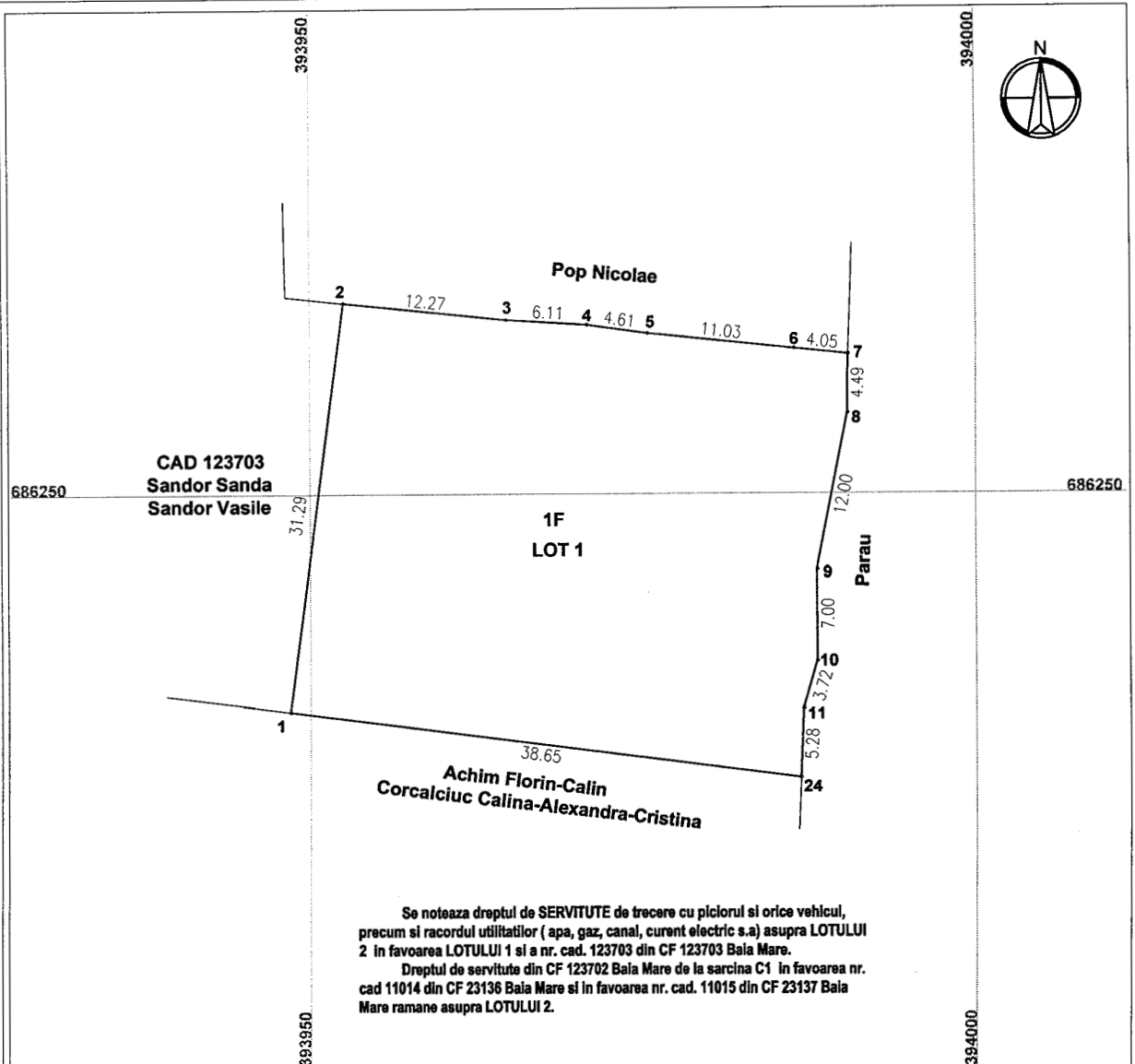


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 1.35

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
124345	1220	UAT Baia Mare, localitatea Baia Mare (intravilan)
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Baia Mare	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	F	1220	Imobilul este partial imprejmuit.
Total		1220	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1220 mp

Suprafata din act = 1220 mp

Executant : S.C. ALCAD SURVEY S.R.L.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa



Data:

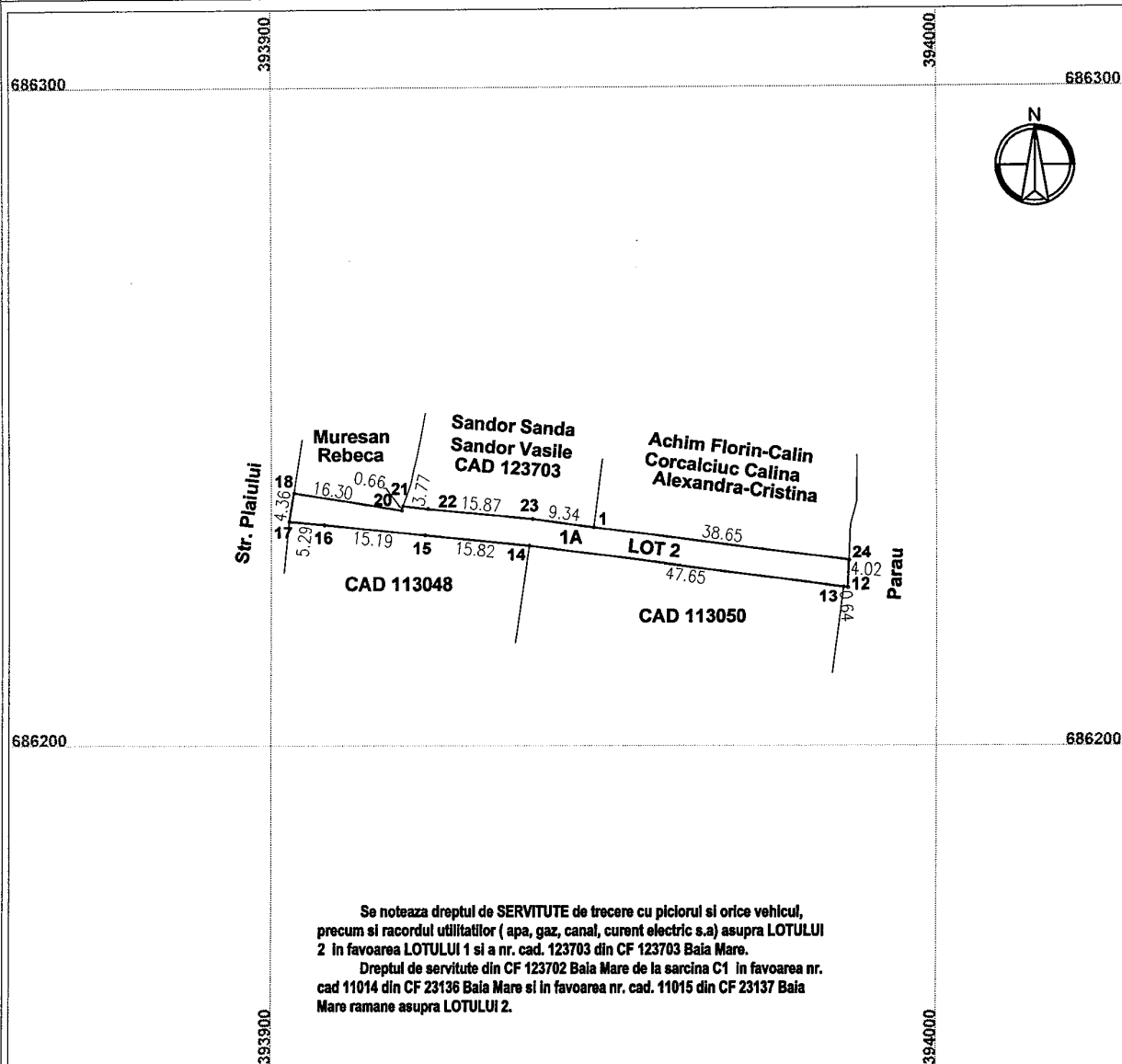
Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 1.35

Scara 1:1000

Nr. Cadastral 124346	Suprafata masurata 334	Adresa imobilului UAT Baia Mare, localitatea Baia Mare (intravilan)
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) Baia Mare	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	334	Imobilul este partial imprejmuit.
Total		334	

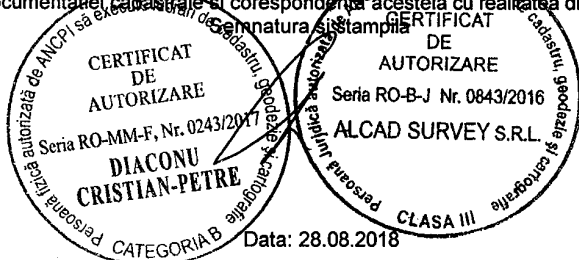
Suprafata totala masurata a imobilului = 334 mp

Suprafata din act = 334 mp

Executant : S.C. ALCAD SURVEY S.R.L.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

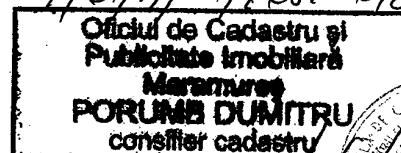
Semnatura si stampila



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

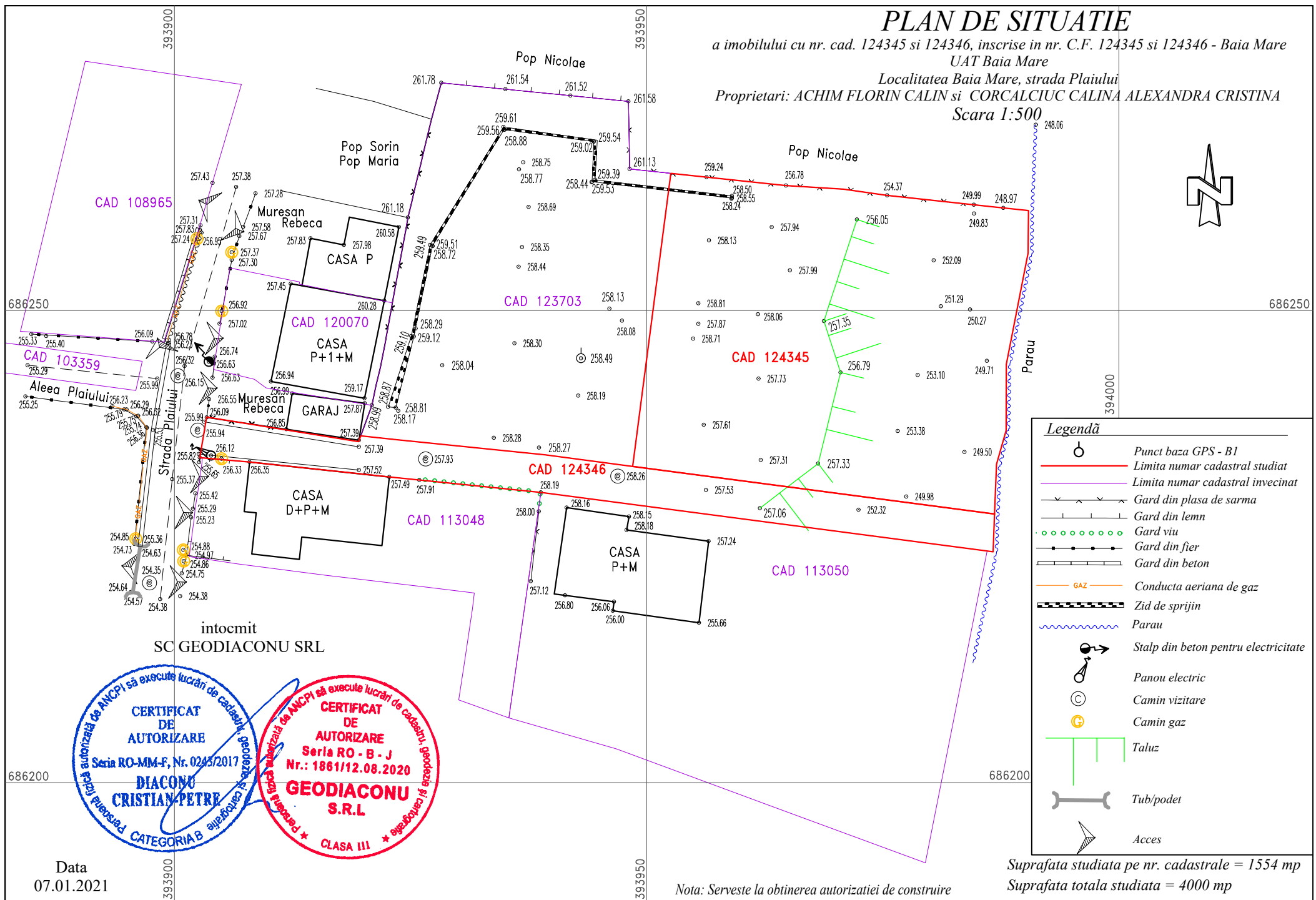


Data:

Stampila BCPI

PLAN DE SITUATIE

a imobilului cu nr. cad. 124345 si 124346, inscise in nr. C.F. 124345 si 124346 - Baia Mare
UAT Baia Mare
Localitatea Baia Mare, strada Plaiului
Proprietari: ACHIM FLORIN CALIN si CORCALCIUC CALINA ALEXANDRA CRISTINA
Scara 1:500



Legendă

- Punct baza GPS - B1
- Limita numar cadastral studiat
- Limita numar cadastral invecinat
- Gard din plasa de sarma
- Gard din lemn
- Gard viu
- Gard din fier
- Gard din beton
- GAZ
- Conducta aeriana de gaz
- Zid de sprijin
- Parau
- Stalp din beton pentru electricitate
- Panou electric
- Camin vizitare
- Camin gaz
- Taluz
- Tub/podet
- Acces

intocmit
SC GEODIACONU SRL



Data
07.01.2021

Nota: Serveste la obtinerea autorizatiei de construire

Suprafata studiata pe nr. cadastrale = 1554 mp
Suprafata totala studiata = 4000 mp

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z,

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

U.T.R. L1b

PR. NR 409/2021

**Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z.: MODIFICARE FUNCȚIUNE A ZONEI DIN
U.T.R. A1b ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE**

Amplasament: BAIA MARE str. Plaiului, nr. 20C, Jud. Maramureș

Inițiatori:

ACHIM FLORIN-CĂLIN și soția

**CORCALCIUC CĂLINA-ALEXANDRA-CRISTINA
d**

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

**L 1b - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE
GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ, CU REGIM
IZOLAT DE CONSTRUIRE, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI - AVÂND
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+ MANSARDĂ, P+1;**

Zona studiată se află în partea de nord-est a localității și este în aria construibilă cuprinsă în P.U.G. Suprafața totală a zonei studiate este de 1554 mp.

Caracterul zonei limitrofe : ocupare a terenului preponderent pentru locuințe individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți – având înălțimea maximă P+mansardă, P+1.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt identice funcțiunii principale dezvoltate în zonă și se subordonează caracteristicilor stabilite prin P.U.G. acestui U.T.R. - L1b.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu D/S+ P + 1E

Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

L 1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D/S+ P + 1E cu următoarele condiționări:

- 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;

- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este $P + 1E$;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:

L 1b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- 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 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexa pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM - depozitare en gros;
- depozități 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

L 1b - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% :

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- **L 1b** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0** metri.

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

L 1b - 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.

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

L 1b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:

L 1b - 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;

Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

L 1b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

L 1b - înălțime maximă admisibilă la cornișe – 7,0 metri (D/S+ P + 1E).

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Art.-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

L 1b - 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 asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

L 1b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente 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.

Art.-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

L 1b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

Art.-14 ÎMPREJMUIRI:

L 1b - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

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

Art.-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 20%

Art.s-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 0.4

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 40%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 60%



ÎNTOCMIT:

Arh. Oksana FLORESCU



Arh. Oxana N. CRĂCIUN