

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE

Serviciul Dezvoltare Urbană

Subsemnatul.....

C.N.P.. cu (sediul)domiciliul în județul...**Maramureș**....localitatea.....**Baia Mare**.....

pe strada.....nr.bl.-.....ap.,

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 Introdus în intravilan și lotizare locuire individuală**

având destinația.....**locuire individuală**.....

amplasată în județul...**Maramureș**..localitatea.....**Baia Mare**....pe strada..**PICTOR BALLA JOSEFZ, IMOBIL N.C. 4903/2/1, ÎNSCRIS ÎN CF 128512, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Data

..08.09.2021.....

Semnătura

.....



Taxă consultare PUZ – 400 ron

Taxă consultare PUD – 200 ron

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1369 din 26.10.2022

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

Ca urmare a cererii adresate de **SERBAN ALEXANDRU**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal ~~BAIA MARE~~ ~~bl. 25 sc. et. ap. 19 telefonul nr. 0733629887~~ mail, înregistrat la nr. **38664** din **20.10.2020**,

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

EXTRAVILAN Cartea funciara Baia Mare numar **128512** numar topo **4903/3/2/1** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN situat în EXTRAVILANUL Municipiului Baia Mare - proprietate privată **ȘERBAN ALEXANDRU** și **ȘERBAN MARIA ZINA**, cota actuala 1/1.

- 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.

- Parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F. dintr-o strada 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.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ conform P.U.G.: Teren EXTRAVILAN;

CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform CF: arabil.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.

UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRA VILAN: 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 rețele 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.

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr. 104/2019, modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora. Anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole se vor reglementa astfel: suprafața minimă a parcelei va fi de 2500 mp; înscrierea categoriei de folosință în cartea funciară: arător, pășune, grădină, livadă, fânețe, pădure, ciupercărie, sere, etc; înscrierea terenului în registrul agricol; parcela va avea acces din drum public, direct sau prin drept de servitute; suprafața exploatației agricole va avea delimitată o zonă de anexe /gospodărie, în care se pot amplasa/amenaja construcții, iar restul terenului va avea destinația exclusiv agricolă; indicii urbanistici nu vor depăși valorile: POT - 20%, CUT - 0.2; regim de înălțime Parter + Mezanin / Mansardă (mezaninul va avea o suprafață desfășurată de maxim 40% din suprafața construită); H.max. cornișă - 7m; Spațiile de cazare nu vor putea depăși 20% din suprafața construită și nu mai mult de 60 mp desfășurați.

Conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa nr.2 cu privire la definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii, Anexa nr.4 sunt definite anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole".

3. REGIMUL TEHNIC:

În vederea construirii pe TERENUL SITUAT ÎN EXTRAVILAN este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare, modificarea 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 autorizării privind securitatea la incendiu.
- REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019 :

PARCAJE AUTOVEHICOLE

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

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

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

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

pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 60mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. 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 eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

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

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Art. 26: Accese pietonale

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

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

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

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

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

• **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

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

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

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL se va elabora prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul

- Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.

- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat- inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

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

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56' din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN.

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
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - DELGAZ GRID
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobare 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 Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

Aviz O.C.P.I. MM; Aviz Consiliul Județean;

Acord /Aviz A.N.I.F.; Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;

Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș;

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, 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 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Dr. Ec. **Cătălin Chereches**

SECRETAR GENERAL,
Jur. **Lia Augustina Muresan**

ARHITECT ȘEF
Ded. Urb. Arch. **Izabella Mihaela Morth**

Achitat taxa de 16,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. din 20.10.2020 valoare 16,00

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

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

Întocmit,
Ing. **Gherasim Cameraz**

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de



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@balamare.ro
Web: www.baiamare.ro

APROBAȚ,

Primar,

Dr. Ec. ~~CHEREȘES~~ CĂTĂLIN

Nr. 12931,12814,15851,15879 / 29.03.2021

Ca urmare a cererii adresate de dl. _____ domiciliu în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, Bd. _____ înregistrată cu numărul 12931 și 12814 /2021, și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 25.03.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 4 din 29.03.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal " Introducere în intravilan și lotizare zonă locuire Individuală", generat de Imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef FN., identificat prin CF nr. 128512 Baia Mare cu nr.Topo 4903/3/2/1, 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. Pictor Balla Jozsef FN, fiind delimitat de strada Pictor Balla Jozsef la Sud-Vest, la nord cu parcela proprietate privata cu nr.CAD 127375, la sud cu proprietatea privata cu nr.CAD 11162, iar la est cu parcela proprietate privata cu nr.Topo 4903/3/2/2. Accesul la imobilul cuprinse în PUZ este asigurat din strada Pictor Balla Jozsef. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 128512, cu nr. TOPO 4903/3/2/1, proprietar Serban Alexandru și soția Serban Maria Zina, bun comun cota actuala 1/1 -3569mp, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de **3.569 mp.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Categoria de folosinta conform CF: arabil.

b) Funcțiuni propuse:

UTR-ZL-Subzona Locuințe Individuale si alte activități conexe

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Pentru extravilan-nereglementat:

- POT = 0%
- CUT = 0

b) Indicatori urbanistici propuși-UTR ZL:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1.05 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = S/D+P+1+2Er, H maxim = 12 m la cornișă
- G.O. = 70 %
- Sp.V. = 30 %

Aliniament propus: Construcțiile se vor alinia fața de limita de proprietate dinspre drumul de acces la minimum 5m

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: retragerea față de limita posterioară și limitele laterale ale parcelelor va fi de minim 3m

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

Asigurarea acceselor, parcajelor

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996 Secțiunea.2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr.4 Accese carosabile.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- 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 servitutei de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumurilor propuse și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.
- 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 cu modificările și completările ulterioare.
- Parcățile, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservește imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.

Dotările de interes public necesare, utilități

- 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; Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, conform studiului privind echiparea tehnico-edilitară.

- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- Retrageră edificabil/ aliniere minim 5m fata de strada Balla Jozsef prelungita pe latura vestica a parcelei

5. Capacitățile de transport admise

- Dată 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,
- Aviz Consiliul Județean
- Acord Anif
- Aviz direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul Agricol
- Aviz Direcția de Cultură a județului Maramureș
- 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; 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.
- Studiu de Însorire
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Certificat de nomenclatură stradală,
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței terenului afectat de traseul drumului popos la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Afrezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

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

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- 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 doua 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.

Elaborarea P.U.Z. 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 Urbaniștilor 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 Stereop 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 P.U.Z. Decizia privind aprobarea P.U.Z. 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. 1369 din 26.10.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 545 lei, conform chitanța seria 0215808 din 22.03.2021

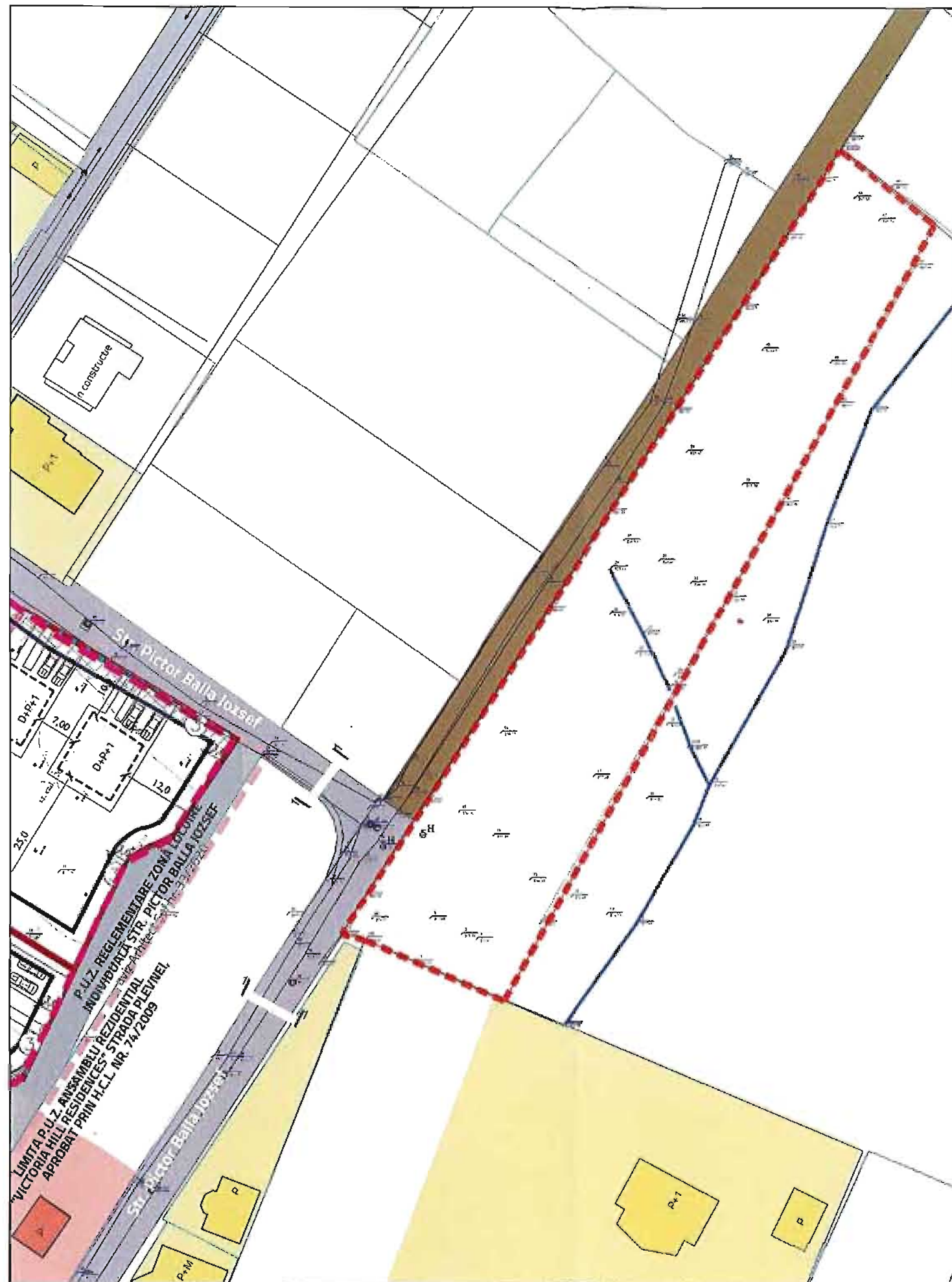
Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Șe

Șef Serviciu Dezvoltare

Drd. Urb. Arh. North Izabella

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionca



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITA ZONEI DE STUDIU P.U.Z. (continuare)
- LIMITA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM aprobat și expirat
- LIMITA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM în curs de aprobare
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILITĂȚII și Geoportel A.N.C.P. (necesar)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI NETONAL-FIRLICE
- PERIMETRU DE PROTECȚIE PRIVATĂ
- CALE DE EXPLOATARE

FUNCȚIUNI EXISTENTE

- TERENURI VIRANE (GRUCULE)
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- GRUCULE, SĂDĂRI

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
TEREN ARABIL	3569	0%	0	-
TOTAL	3569	-	-	-

BILANT TERITORIAL EXISTENT

UTILIZAREA TERENURILOR	Suprafata [mp]	Suprafata [%]	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	Rh Max
TEREN ARABIL - EXTRAVILAN	3 569	100%	-	-	-	-	-
TOTAL	3 569	100%	-	-	-	-	-

PROFILURI STRADALE CARACTERISTICE, SC.1:200

ELABORATOR P.U.Z.

WAD
WORLD AGORA DESIGN SPI
AMPLASAMENT

TITLU PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

DATA
MARTIE 2021

BENEFICIAR
SERBAN ALEXANDRU
SERBAN MARIA ZINA

ITZA
TITLU PLANȘĂ

AVIZ OPORTUNITATE
PLAN URBANISTIC ZONAL

DESEINAT
urb. Eliza UNGUREANU

SITUAȚIA EXISTENTĂ
M.R. PLANȘĂ
PL 1
SCARA
1:500

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

~~Carte Funciară Nr. 120512 Baia Mare~~

UAT cuprins în anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:17714-Baia Mare

Adresa: Loc. Baia Mare, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4903/3/2/1- Baia Mare	3.569	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34387 / 05/10/2007		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut.sub nr. 6342/2007, din 01/01/2007 emis de NP Corpadea Corina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1)		
2)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19526 / 03/10/2002		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut. sub nr. 6342/2007, din 01/01/2007 emis de NP Corpadea Corina;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul si autovehicolul , drum de acces pe o fasie de 3 mp pana la iesirea la drumul de incinta la capetele loturilor de sub nr. top. 4901/1, 4901/2,4901/3, 4901/4, 4903/3/2/1, 4903/3/2/2 si 4903/3/2/3 din CF 17606, 17607, 17608,17609 si 17610	A1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4903/3/2/1-Baia Mare	3.569	

* 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	-	3.569	-	-	4903/3/2/1-Baia Mare	Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța internă nr.166341/08-10-2020 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

08-10-2020

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

SIMONA TEODORA DUMITRAS

(parafa și semnătura)

Referent,

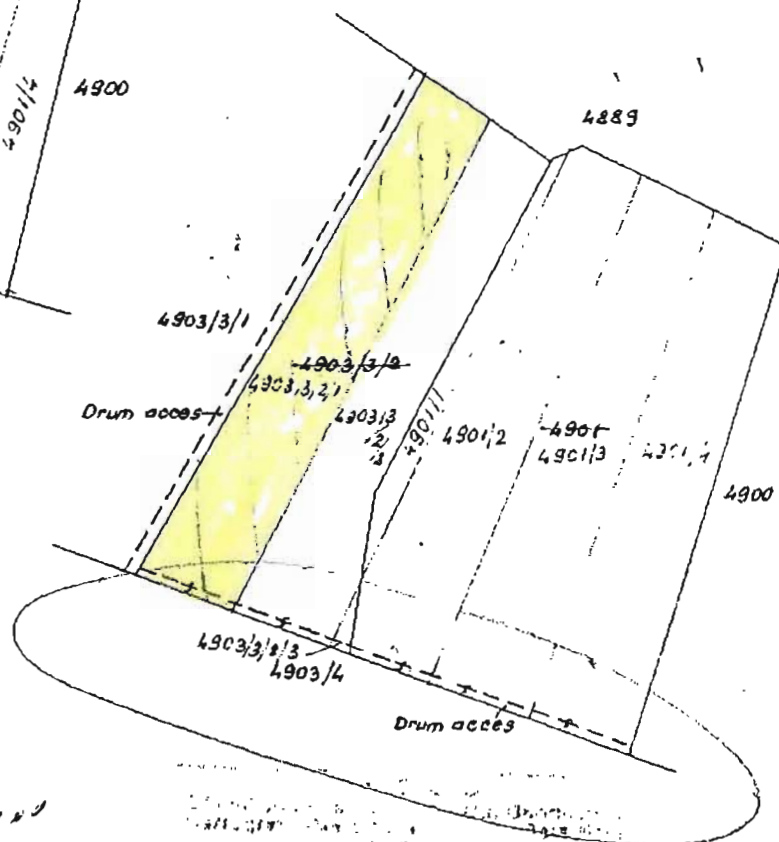
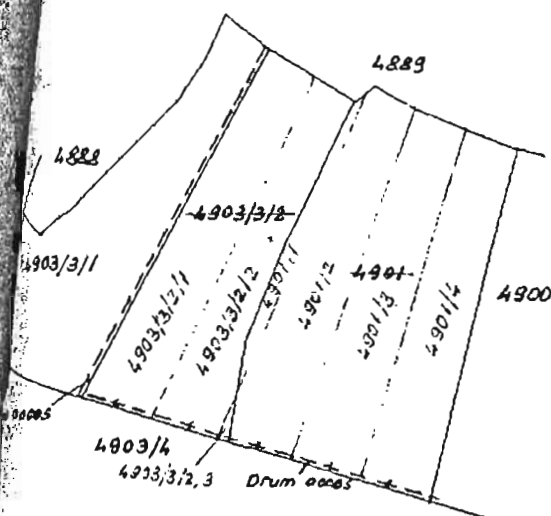
(parafa și semnătura)



Simona-
Teodora
Dumitras

Semnat digital
de Simona-
Teodora
Dumitras
Data: 2020.10.08
12:07:13 +03'00'

SCARA 1:2000



V. 30.08.2000
Schita corespunde
pentru eliberare

125 30.08.2000
cu fauta
Ozletre.

Nr. 2455 4.09.2000

Procedura de eliberare a terenului
de constructii este in curs de
desfasurare. Se va elibera
terenul de constructii in
termenul de 15 zile de la data
prezentului act.



NOTA:

SCHITA SERVESTE PENTRU IESIREA
IN INDIVIZIUNE.

INAINTE DE DEZMEMBRARE					DUPA DEZMEMBRARE				
NR C.F.	Nr. topo.	Suprafata		PROPRIETARI	Nr. topo.	Suprafata		PROPRIETARI	
		Ha.	Mp.			Ha.	Mp.		
240	4903/3/2		6335	BUIA PETRU TRUFAN ELENA IVANCEA MARIA POP AGNES KONYA ZAMFIRA	4903/3/2,1		3569	POP AGNES	
					4903/3/3,1		2714	KONYA ZAMFIRA	
					4903/3/3,3		52	IVANCEA MARIA	
	4901	1	1510		4901,1		855	KONYA ZAMFIRA	
					4901,2		3517	IVANCEA MARIA	
					4901,3		3569	BUIA PETRU	
					4901,4		3569	TRUFAN ELENA	
	TOTAL		1		7845	TOTAL	1	7845	

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE

SERIA A,B,C,D,E

NR 2270



INTOCMIT
ing. DIACONU P.

VOLUMUL I

MEMORIU JUSTIFICATIV

ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE LOCUIRE INDIVIDUALĂ**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 4903/2/1, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Inițiatorul investiției:

Nr contract: **22/25.02.2021**

Elaboratorul studiului de urbanism: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Coordonator proiect urbanistic: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Echipă de elaborare: **master urbanist ELIZA UNGUREANU**

Data elaborării: **Aprilie 2021**



O.CONTEXT

O.0. Date beneficiar

Nume:

Domiciliul:

Identificare prin: ▪

O.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

Terenul cu numărul topografic 4903/3/2/1, înscris în cartea funciară cu nr. 128512 a Mun.Maramureș, care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 3569 mp conform extrasului de carte funciară cu nr. 128512 08.10.2020.

Imobilul care a generat documentația de urbanism este situat în zona nord-vestică a Mun. Baia-Mare, la poalele Munților Gutâilor (mai exact la poalele Dealului Iricău), la limita cu teritoriul intravilan existent al orașului, într-o zonă cu tendință de urbanizare, caracterul zonei fiind de locuințe individuale, cu regim izolat de construire, situat pe versanți slab construiți. De asemenea, amplasamentul se află la o distanță de aproximativ 5 km de centrul vechi al orașului, iar accesibilitatea la nivelul zonei și conectivitatea cu restul municipiului este asigurată prin Str. Victoriei și Str. Plevnei.

Suprafața **zonei de studiu reglementate prin prezenta documentație P.U.Z. este de 3569 mp**, și având în vedere faptul că se propune introducerea unei parcele în intravilan, **această zonă corespunde cu imobilul care a generat P.U.Z.**

P.U.G. Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Baia Mare nr. 3562911 / 1996, încadrează imobilul în extravilan, dar există o serie de terenuri în vecinătatea zonei de studiu P.U.Z. care sunt actualmente în intravilanul localității, având în vedere existența unor documentații de urbanism anterior aprobate, precum P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.240/2005 "Zona Victoriei -Valea Borcutului " și P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -" Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL "; documentații de urbanism care au produs efecte.

Certificatul de Urbanism nr. 1369/26.10.2020, respectiv prevederile privind regimul tehnic, arată că este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a terenului, modificarea funcțiunilor admise prin P.U.G. pentru zona extravilan și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) . Astfel, se propune realizarea unui

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Plan Urbanistic în Zonal având scopul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ”.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-0-200, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.Z. are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G. dar și ale documentațiilor de urbanism realizate în zonă (expirate, dar care și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- atribuirea unui U.T.R., corelat cu documentațiile de urbanism din zonă;
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum: locuire, dotări conexe locuirii etc.
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- stabilirea posibilităților de echipare edilitară;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Maramureș.

0.3. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Baia Mare nr. 356 2911 / 1996;
- Asigurarea locurilor necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 cu modificările și completările ulterioare, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Mun.Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019.
- Normativele în vigoare privind stabilirea suprafețelor de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Maramureș;
- corelare cu documentațiile de urbanism care și-au pierdut valabilitatea din zonă: P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.240/2005 "Zona Victoriei -Valea Borcutului" și P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL";

0.4. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ

Zona de studiu corespunde imobilului care a generat PUZ, aflându-se în extravilan. Aceasta este delimitată astfel:

- la vest cu domeniul public al Mun.Baia Mare , respectiv cu Str. Pictor Balla Jozsef;
- la nord cu parcela proprietate privată cu numărul cadastral 127375 ;
- la sud cu proprietate privată cu nr. cadastral 111624;
- la est cu parcela proprietate privată cu număr topografic 4903/3/2/2 încă o parcelă proprietate privată, imobil neînregistrat în sistemul electronic eterra;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ**0.5. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse**

La momentul actual, terenurile pe care se urmărește realizarea investiției sunt needificate. Propunerea de intervenție pe terenul care a generat P.U.Z. presupune lotizarea terenului în 7 parcele având suprafețe cuprinse între 415 mp și 630 mp pe care se dorește realizarea unor locuințe individuale- unifamiliale cu regim maxim de înălțime $S/D+P+1E+2Er$.

Scopul prezentului studiu urbanistic este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări corelate cu situația din teren, documentațiile aprobate în zonă, dar și viitoarea dezvoltare urbană. În vederea rezolvării problemei privind accesibilitatea, respectiv asigurarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot, se propune sistematizarea drumului public Str.Pictor Balla Jozsef, tangent pe latura vestică a terenului studiat. Această propunere va fi benefică întregii zone, nu numai lotului ce a generat documentația P.U.Z. sau a celor din zona de studiu, prin sistematizarea și realizarea unui legăturii de circulații pe direcția nord-sud.

De asemenea, în zona sudică a lotului care a generat P.U.Z. se prevede un culoar non-aedificandi, rezervat pentru dezvoltarea ulterioară a infrastructurii de circulații pentru circulații carosabile viitoare, cu o lățime de 8 metri lineari, o zonă non-aedificandi rezervată unor viitoare circulații. Această suprafață de teren va rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice/ juridice, până la momentul achiziției/exproprierii.

0.6. Indicatorii propuși

Conform **P.U.G. Municipiul Baia Mare**, aprobat cu H.C.L. 349/1999 prelungit prin H.C.L. 605/2015 și 637/2018, **zona de studiu se încadrează în extravilan**, dar există o serie de terenuri în vecinătatea zonei de studiu P.U.Z. care sunt actualmente în intravilanul localității, având în vedere existența unor documentații de urbanism anterior aprobate, precum P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.240/2005 "*Zona Victoriei -Valea Borcutului* " și P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -"*Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL* ", documentații de urbanism care au produs efecte.

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR ZL- SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE

POT max =35%

CUT max= 1,05 (mp A.D.C./ mp.teren)

Hmax= 8,00 m pentru $S/D+P+1$ și Hmax=12,00 m pentru $S/D+P+1+2Er$

Rhmax = $S/D+P+1+2Er$

În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de POT maxim, CUT

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

maxim, RH la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform HCL 104/2019 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare la momentul autorizării construirii.

0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția propusă se aliniază la actuala tendință de urbanizare a zonei și generează noi spații locative. Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren ce are potențialul de a crește calitatea locuirii și siguranța zonei. Din punct de vedere al funcțiunii propuse, investiția este compatibilă cu zona din proximitate întrucât se învecinează cu o serie de alte clădiri de locuințe individuale.

1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

Terenul cu număr topografic pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 3569 mp (conform extrasului de carte nr. 128512 /08.10.2020) și folosința teren arabil. Situația existentă redă o parcelă fără construcții, care se intenționează a fi introdusă în intravilan și lotizată, în vederea construirii unor locuințe individuale.

1.2. DATE GENERALE AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE LOCUIRE INDIVIDUALĂ

1.2.2. Amplasamentul:

IMOBIL N.C. 4903/2/1, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

1.2.3. Beneficiarul investiției:

ȘERBAN ALEXANDRU, ȘERBAN MARIA ZINA

1.2.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

SC WORLD AGORA DESIGN.SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Eliza Ungureanu

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul cu număr topografic 4903/32/1/ pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 3569 mp conform extrasului de carte funciară cu nr. 128512 /08.10.2020 și folosința teren arabil. Situația existentă redă o parcelă fără construcții pe care se intenționează realizarea unei lotizări pentru edificarea unor locuințe unifamiliale cu dotări /activități conexe.

1.2.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 1369 din 26.10.2020 și a extrasului de carte funciară nr. 128512 /08.10.2020, terenul este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare, iar categoria de folosință: teren arabil. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Șerban Alexandru și Șerban Maria Zina.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează P.U.Z. se află la limita cu intravilanul Municipiului Baia Mare, situat la aproximativ 4 km de zona industrială din Sud-Vestul municipiului Baia Mare, 5 km de centrul orașului și 4,5 km de Aeroportul Internațional Maramureș. Acesta are acces prin drumul de circulație publică Strada Pictor Balla Jozsef și cu restul orașului se conectează prin artera majoră la nivelul zonei, Str. Victoriei. Terenul se află într-o zonă cu parcelar specific de locuire individuală, loturi rectangulare, perpendiculare pe drumurile publice sau private. Din punct de vedere al evoluției zonei, singura schimbare în ultimii ani a fost introducerea în intravilan, urmată de o creștere accelerată a fondului construit- locuințe individuale și colective mici, servicii, etc.

2004



2012



2019



Evoluția zonei între anii 2004, 2012, 2019; Sursa: Google Earth Pro

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de zonele edificate în proximitate, suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent, care permit mobilarea cu activități de locuire, dar și activități economice conexe locuirii. În acest sens, zona studiată permite dezvoltarea de astfel de funcțiuni (în special locuire) , dar și activități și servicii conexe. Ținând cont de resursele limitate de teren aflate în oraș, parcelele aflate în acest areal având dimensiuni relativ mari, permit realizarea investițiilor de tipul celei prezentate în memoriul de față.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat P.U.Z. se regăsește în intravilan, în zona nord-vestică a Municipiului Baia Mare (în proximitatea zonei forestiere din nordul orașului), într-un parcelar agricol, cu acces principal la circulația publică Strada Pictor Balla Jozsef, apoi conectivitatea cu restul orașului se realizează prin Strada Plevnei și Str. Victoria.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la vest cu cu domeniul public al Mun.Baia Mare , respectiv cu Str. Pictor Balla Jozsef;
- la nord cu parcela proprietate privată cu numărul cadastral 127375 ;
- la sud cu proprietate privată cu nr. cadastral 111624;
- la est cu parcela proprietate privată cu număr topografic 4903/3/2/2 încă o parcelă proprietate privată, imobil neînregistrat în sistemul electronic eterra;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Zona de studiu corespunde cu imobilului care a generat PUZ și este delimitată :

- la vest cu cu domeniul public al Mun.Baia Mare , respectiv cu Str. Pictor Balla Jozsef;
- la nord cu parcela proprietate privată cu numărul cadastral 127375 ;
- la sud cu proprietate privată cu nr. cadastral 111624;
- la est cu parcela proprietate privată cu număr topografic 4903/3/2/2 încă o parcelă proprietate privată, imobil neînregistrat în sistemul electronic eterra;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat P.U.Z. are o suprafață de teren de 3569 mp și are categoria de folosință teren agricol. Acesta este liber de construcții și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică. De asemenea, se remarcă prezența pe teren a unui pârau, care traversează de la Vest la Est imobilul și se conectează cu alt fir de apă ce se regăsește pe lotul adiacent, la estul terenului. Aceste cursuri de apă sunt benefice din punct de vedere litologic pentru arealul studiat, având rol de drenare a acestor terenuri.

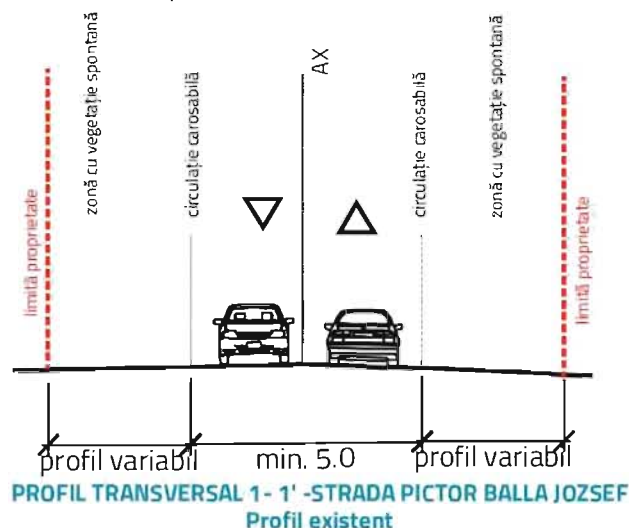
Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Maramureș este influențat de poziția geografică, orașul situându-se la poalele munților . Din zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de 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. Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală de 9,6 °C. Media lunii ianuarie se ridică la -2.4 °C, iar a lunii iunie la 19,9 °C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite.

Hidrologic, amplasamentul aparține bazinului Săsarului aproape de confluența cu Valea Borcutului. În zonă pânza de apă freatică este reprezentată de izvoare descendente descărcate la adâncimi de -5,00m - -6,50m față de cota terenului natural, în intercalațiile nisipoase din argilele marnoase, sau scoase la zi aleatoriu. În fântânile țărănești existente în zonă, apa este interceptată, la adâncimi de 5,00 – 6,00m. Un astfel de izvor, este ieșit la zi pe partea estică a versantului, alimentat și de o ramură secundară, ce străbate transversal amplasamentul la cca 30 m amonte de limita sudică. El are adâncime de 0,50-0,80 m și este activ la data efectuării investigațiilor de teren.

Din punct de vedere topografic, Amplasamentul prezintă o declivitate pe direcția NE-SV, cu o pantă relativ constantă, medie/mare, de 11,2 % (13m diferență de nivel pe o lungime de 121 m), echivalent a 7,00 . Terenul se prezintă ca o succesiune de mici terase, alternând cu pante, majoritatea antropice, construite în procesul de amenajare a livezii.

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează prin intermediul circulației publice Strada Pictor Balla Jozsef. În prezent, Strada Balla Jozsef este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu partea carosabilă cu lățime variabilă, între 5-8m.



Strada Pictor Balla Jozsef, care pornește din Strada Plevnei, are în prezent o lățime de aproximativ 5-6 metri și o lungime de aproximativ 560 de metri. Zona reglementată se învecinează la est cu această stradă, circulație publică, dar tronsonul adiacent terenului studiat este în prezent un drum de exploatare nesistematizat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat P.U.Z., în suprafață de 3569 mp, este liber de construcții, conform Extrasului de carte funciară pentru acest imobil, cu nr. 128512. La nivelul zonei, predomină terenurile arabile.

Zona studiată permite dezvoltarea de funcțiuni rezidențiale, dar și activități și servicii conexe. Ținând cont de resursele limitate de teren aflate în oraș, parcelele aflate în acest areal având dimensiuni relativ mari, permit realizarea investițiilor de tipul celei prezentate în memoriul de față.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT				
Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
TEREN ARABIL	3569	0%	0	-
TOTAL	3569	-	-	-

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

BILANT TERITORIAL EXISTENT							
UTILIZAREA TERENURILOR	Suprafata [mp]	Suprafata [%]	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	Rh Max
TEREN ARABIL - EXTRAVILAN	3 569	100%	-	-	-	-	-
TOTAL	3 569	100%					

2.6. Echipare edilitară

În baza avizelor de amplasament, ulterior obținerii avizului de oportunitate, se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă.

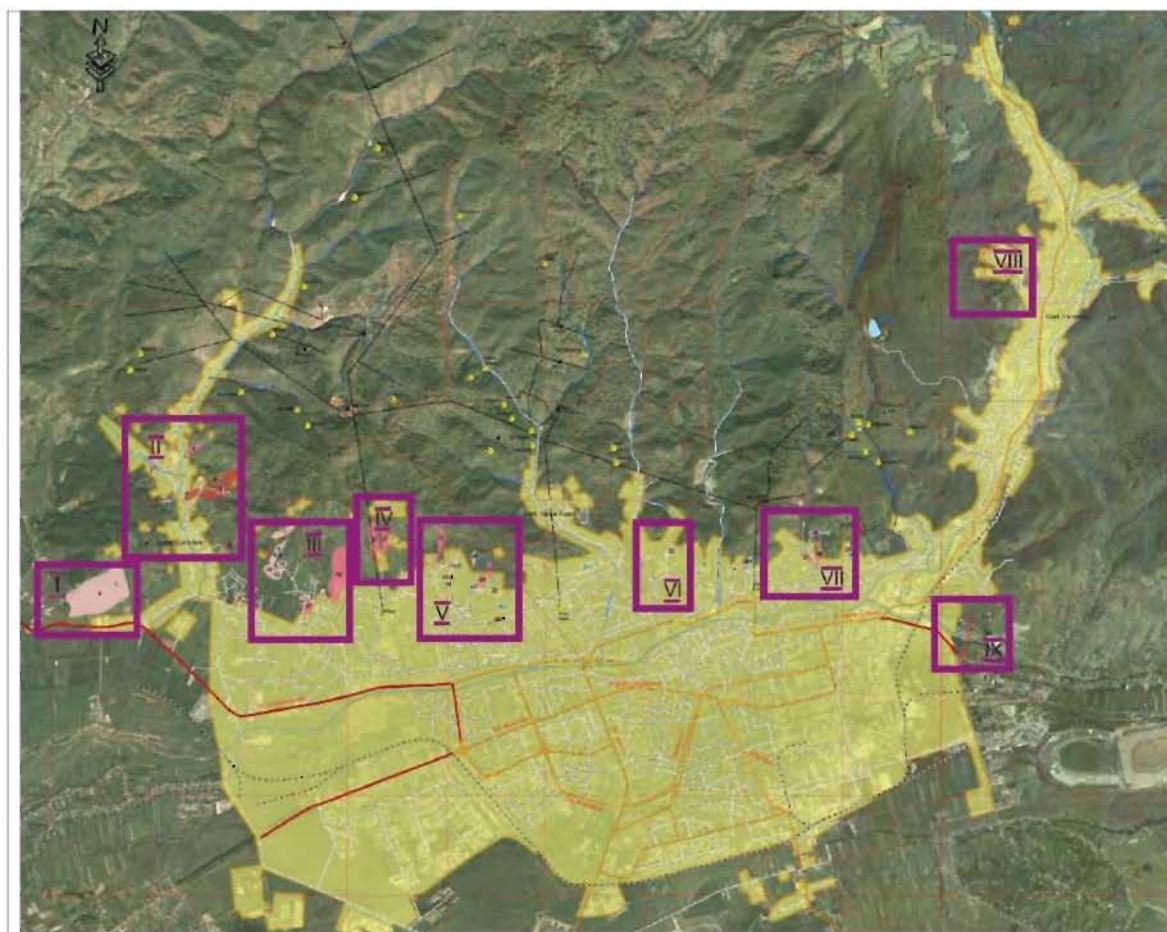
Având în vedere existența dezvoltărilor din imediata vecinătate se poate presupune că zona este racordată la rețeaua de electricitate. În situația în care se constată că în zonă nu există rețele de apă, canalizare, gaze naturale, acestea se vor realiza în regie proprie.

Viitoarele construcții aferente loturilor cuprinse în prezentul P.U.Z. se vor racorda la toate tipurile de utilități.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu (poluare istorică, etc.). Prin studiul geotehnic aflat în elaborare, se vor stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, dacă acestea există, și protejarea nivelurilor freatice.

Amplasamentele supuse riscului de alunecare de teren sunt localizate în partea nordică a intravilanului Municipiului Baia-Mare, în zona deluroasă a acestuia, iar zona de studiu prezintă riscuri de alunecări de teren. În acest sens, se vor studia condițiile de constructibilitate și nevoile de stabilizare a solului printr-un studiu geotehnic.



Zone afectate de alunecări de teren. Sursa: Memoriul PUG Municipiul Baia Mare, reactualizare 2013

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteza

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul P.U.Z. este una de reglementare a unui teren intravilan, pentru a permite edificarea, disfuncționalitățile care vor fi adresate prin propunere sunt:

- neproductivitatea unui teren aflat într-o zonă în dezvoltare (în vederea satisfacerii nevoii de locuire a municipiului Baia Mare) - coroborată cu caracterul său de imobil situat la limita intravilanului existent al U..A.T.;
- nesistematizarea accesurilor în zonă.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

În vederea rezolvării problemei privind accesibilitatea, respectiv asigurarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot, se propune sistematizarea drumului public Str.Pictor Balla Jozsef, tangent pe latura vestică a terenului studiat. Această propunere va fi benefică întregii zone, nu numai lotului ce a generat documentația P.U.Z. sau a celor din zona de studiu, prin sistematizarea și realizarea unui legăturii de circulații pe direcția nord-sud. De asemenea, în zona sudică a lotului care a generat P.U.Z. se prevede un culoar destinat pentru circulații carosabile viitoare, cu o lățime totală de 8 metri lineari, o zonă non-aedificandi rezervată unor viitoare circulații.

Propunerea de intervenție pe terenul care a generat P.U.Z. presupune lotizarea terenului în 7 parcele având suprafețe cuprinse între 415 mp și 455 mp pe care se dorește realizarea unor locuințe individuale- unifamiliale cu regim maxim de înălțime S/D+P+1E+2Er. Amplasarea acestora va respecta următoarele retragerile minime:

- 5,00 m față de aliniament,
- min. 3,0m față de limitele laterale ;
- minim 3,00 de metri, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea construcției față de fundul de lot.

De asemenea, amprenta la sol a construcțiilor nu va ocupa o suprafață mai mare 35% din suprafața totală a fiecărui lot, respectând indicatorul P.O.T. max =35%.

Se propune asigurarea unei circulații carosabile interioare, care să realizeze tranzitul de la accesul din drumul public Str.Pictor Balla Jozsef pentru loturile aflate la estul zonei de studiu.

Documentația va asigura necesarul de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă, în zona adiacentă accesului pe parcelă - conform *NP132/1993 cu modificările și completările ulterioare*, dar și *HCL 104/2019 și modificat cu HCL 523/2019*.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

3.1. Studii de fundamentare

Se află în proces de elaborare următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia, conform Certificatului de Urbanism 1369 din 26.10.2020 :

- studiu topografic;
- studiu geotehnic;
- studiu privind echiparea edilitară;
- studiu privind organizarea circulațiilor;
- studiu pedologic;

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Având în vedere că imobilul este situat în prezent în extravilan, nu este reglementat specific prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare (Conform P.U.G. fiind în extravilan). Documentațiile de urbanism care au reglementat în trecut zona au făcut posibilă introducerea acestui teren în intravilan, dar aceste documentații și-au pierdut valabilitatea.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru funcțiuni de locuire și activități conexe, corelate cu prevederile Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și cu prevederile Consiliului Județean Maramureș în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, asigurarea locurilor de parcare și necesarul de spații verzi.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervenția își propune să alocă un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unor plantații de incintă menite să asigure confortul locuirii, dar și protecție fonică și fizică împotriva poluării și zgomotului generat de circulațiile auto din zonă și să asigure o suprafață de spațiu verde cu rol ambiental și de ameliorare a microclimatului local, conform hotărârilor locale privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Municipiului Baia Mare/ județului Maramureș.

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, se vor reorganiza și amenaja spațiile libere neocupate de circulații carosabile, pietonale și parări.

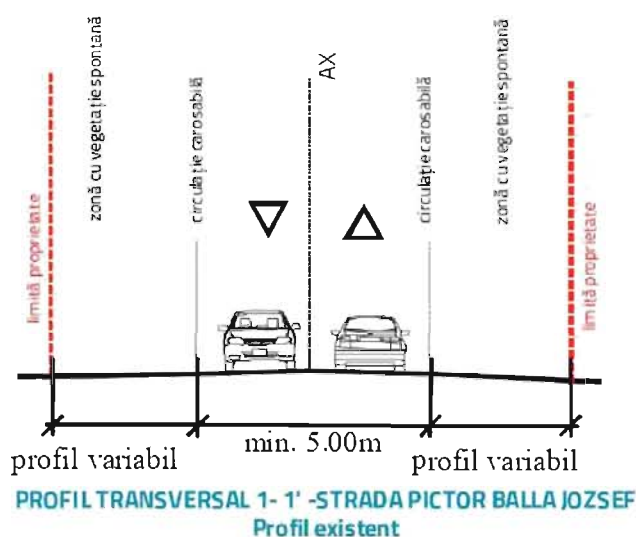
Se urmărește amenajarea de spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;

3.4. Modernizarea circulației

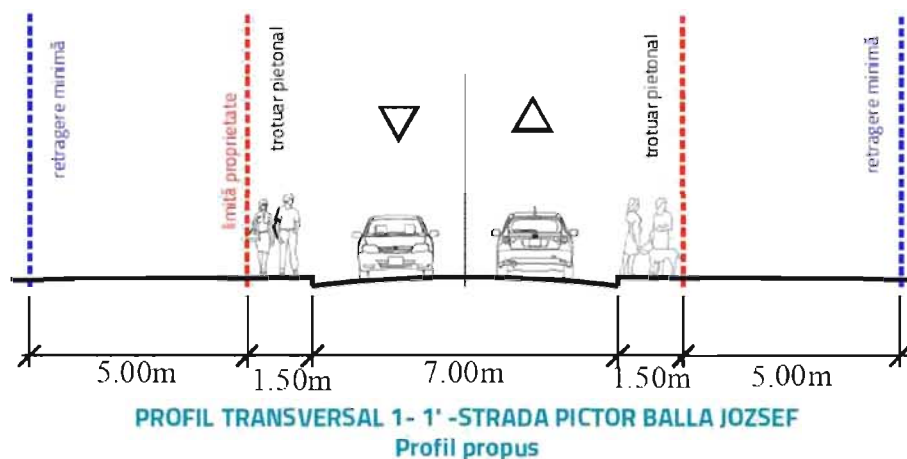
Accesul către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează prin intermediul circulației publice Strada Pictor Balla Jozsef. În prezent, Strada Balla Jozsef este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu partea carosabilă cu lățime variabilă, între 5-8m.



Strada Pictor Balla Jozsef, care pornește din Strada Plevnei, are în prezent o lățime de aproximativ 5-6 metri și o lungime de aproximativ 560 de metri. Zona reglementată se învecinează la est cu această stradă, circulație publică, dar tronsonul adiacent terenului studiat este în prezent un drum de exploatare.

Se propune reglementarea și sistematizarea Str. Pictor Balla Josef astfel:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ



Așadar, strada Pictor Balla Josef care va deservi loturile a fost gândită ca o arteră de categoria a 3-a, cu un profil de 10 metri compus din două benzi carosabile a câte 3,5 metri și trotuar pietonal de câte 1,5 metri pe fiecare parte.

Se pot realiza, la marginea părții carosabile, guri de scurgere care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces și parări.

Scurgerea apelor pluviale se face prin pante longitudinale și transversale către punctele de minim unde se vor realiza guri de scurgere, iar în spațiile verzi se vor infiltra.

În interiorul fiecărui lot se va asigura numărul necesar de locuri de parcare conform NP132/1993 cu modificările și completările ulterioare, dar și HCL 104/2019 și modificat cu HCL 523/2019,

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR ZL- SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE

POT max =35%

CUT max= 1,05 (mp A.D.C./ mp.teren)

Hmax= 8,00 m pentru S/D+P+1 și Hmax=12,00 m pentru S/D+P+1+2Er

Rhmax = S/D+P+1+2Er

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z.					
EXISTENT			PROPUȘ		
UTILIZARE TEREN	SC [mp]	SC [%]	UTILIZARE TEREN	SC [mp]	SC [%]
TEREN ARABIL	3569	100%	LOTURI CONSTRUIBILE	3240,7	90,8%
			TEREN AFECTAT DE CIRCULAȚII	328,3	9,2%
POT	0,0 %		POT	35,00 %	
CUT	0,0 mp ADC/mp teren		CUT	1,05 mp ADC/mp teren	
RH max	-		RH max	S/D+P+1E+2Er	
H max	0,0		H max	12,00 m	
TOTAL	3569	100%	TOTAL	3569	100,0%
BILANȚ TERITORIAL LOTURI CONSTRUIBILE CUMULATE					
FUNȚIUNE/ UTILIZARE			Suprafață [mp]		Suprafață [%]
CONSTRUCȚII			1134,2		35%
SPAȚIU VERDE minim			972,2		30%
CIRCULAȚII DE INCINTĂ ȘI PARCĂRI max.			1134,2		35%
TOTAL			3240,7		100,00%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Atât imobilului care a generat P.U.Z., cât și celor din zona studiată prin P.U.Z. li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, în vederea asigurării tuturor condițiilor de desfășurare a activităților, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

3.7. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilelor, se va evita deversarea apelor uzate direct în corpurile de apă, pe sol, sau în nivelurile freatice.

De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

În ceea ce privește posibilele alunecări de teren, se va realiza o sistematizare a terenului care a generat PUZ. Având în vedere declivitatea specifică terenului din zona care a generat Planul Urbanistic Zonal, pentru stabilizare terenului în această zonă va fi necesară realizarea de amenajări pentru stabilizarea terenului, sub forma unor ziduri de sprijin tangente cu viitoarele limite de proprietate ale loturilor propuse prin PUZ.

Datorită condițiilor morfologice, precum și a litologiei perimetrului în care nivelele de argile nisipoase sau deluviile argiloase (unde apa de infiltrație poate menține o umiditate crescută) se suprapun peste argile marnoase, se impun măsuri severe de drenare a apei: **Pârâul identificat, ce traversează terenul, va fi captat și regularizat așa încât el să funcționeze cu rol de dren colector și să preia apele supraterrane și de infiltrație de pe amplasament; aceste ape vor fi descărcate în pârâul lateral estic, care va fi la rândul lui întreținut și controlat.**

După împărțirea terenului în loturi, suprafețele de construit se vor planeiza, producându-se astfel taluze, pe latura din amonte a fiecărui lot. Aceste taluze vor fi consolidate cu ziduri de greutate, care să împiedice eroziunea de versant și antrenarea gravitațională a materialului argilos de la suprafață. La loturile unde taluzele vor avea înălțime mai mari de 1,50 m și pante mari ($>1/3$), se vor construi, pe bază de proiecte, ziduri de sprijin, încastrate în roca de bază (marnă) la adâncimi de min 2,50 m.

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

În zona de studiu a P.U.Z. nu există obiective de utilitate publică.

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața de 3569 mp și este proprietatea privată a persoanelor fizice Șerban Alexandru și Șerban Maria Zina, conform extrasului de carte funciară nr. 128512 a U.A.T. Baia Mare.

Propunerea de lotizare propune împărțirea zonei de reglementare-ZL în 7 loturi, cu suprafețe variabile, între 415 și 630 mp , după cum urmează:

Centralizator loturi propuse		
Zonă funcțională	Funcțiune/utilizare	Suprafață (mp)
ZL- locuire individuală	Lot 1	448
	Lot 2	451,9
	Lot 3	429,2
	Lot 4	417,8
	Lot 5	425,8
	Lot 6	432,5
	Lot 7	635,5
	Suprafață afectată de circulații	328,3
	TOTAL	3569

3.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Baia Mare

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru stabilire reglementări urbanistice zonă locuire și funcțiuni complementare este oportună, întrucât:

- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce spații care să găzduiască noi locuințe, care să răspundă nevoilor crescânde de locuire de calitate în Mun.Baia-Mare;
- realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă;
- reorganizarea și sistematizarea circulației publice va permite sistematizarea și reglementarea unei artere de circulații, eficientizarea spațiului carosabil, pe de o parte, dar și creșterea atractivității spațiului public destinat pietonilor, pe de altă parte, ambele cu consecințe pozitive asupra imaginii și utilizării spațiului;
- construirea imobilului care a generat PUZ generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale U.A.T. Baia Mare (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

3.10. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;

Din punct de vedere al funcțiunii propuse pe lot, aceasta se încadrează în indicatorii urbanistici și funcțiunile propuse prin alte documentații de urbanism, inclusiv cea de rang superior P.U.G., iar vecinătățile construite se constituie din locuințe colective, cu un regim de înălțime similar celor propuse prin P.U.Z, dar și locuințe individuale cu parametrii urbanistici similari.

Din punct de vedere al imaginii, propunerea este abordată într-o manieră constructivă modernă, cu materiale durabile, elemente care se regăsesc deja la nivel de zonă. De asemenea, lotizarea va asigura un cadru coerent de edificare al zonei și asigurarea unui acces carosabil relaționat cu sistemul circulațiilor existente și propuse prin documentații aprobate.

3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorii privați Șerban Alexandru și Șerban Maria Zina în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului propus pentru investiție. La nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice /juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

4. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are rolul de introducere în intravilan a terenului, atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) și lotizare a terenului, în vederea construirii unor locuințe individuale. De asemenea, reglementările propuse au rolul de a completa și armoniza situația dezvoltării actuale cu potențialul zonei, redat de localizarea în cadrul orașului și vecinătățile imediate.

Principalele categorii de intervenție sunt cele legate de schimbarea destinației terenurilor din terenuri arabile în terenuri construibile și amplasarea de noi obiective pe parcelele aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/ juridice, sistematizarea și modernizarea circulației adiacente, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, precum și realizarea de spații verzi necesare unei astfel de dezvoltări.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare în intravilanul municipiului Baia-Mare, trebuie asigurate atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Propunerea vizează următoarele aspecte:

- Introducerea în intravilan
- Lotizarea și asigurarea unui cadru coerent de edificare;
- Construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască activități economice, respectiv noi locuințe;
- Realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Eliza Ungureanu

VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE LOCUIRE INDIVIDUALĂ**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 4903/2/1, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Inițiatorul investiției: Inițiatorul investiției: **ȘERBAN ALEXANDRU, ȘERBAN MARIA ZINA**

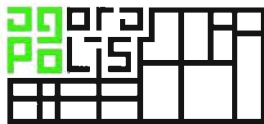
Nr contract: **22/25.02.2021**

Elaboratorul studiului de urbanism: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Coordonator proiect urbanistic: **master urbanist MIHAELA PUȘNAV**

Echipă de elaborare: **master urbanist ELIZA UNGUREANU**





PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic zonal introducere în intravilan și lotizare zonă locuire individuală** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planul urbanistic zonal introducere în intravilan și lotizare zonă locuire individuală**, care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

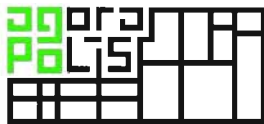
1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planul urbanistic zonal introducere în intravilan și lotizare zonă locuire individuală** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planul urbanistic zonal introducere în intravilan și lotizare zonă locuire individuală**, au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;



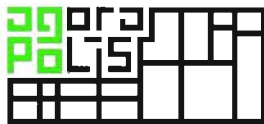


**PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică republicată în 2011
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;



office@agerapolis.ro, www.agerapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Baia Mare** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

1.3. Domeniul de aplicare

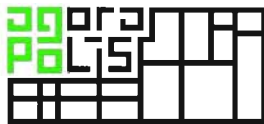
1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planul urbanistic zonal introducere în intravilan și lotizare zonă locuire individuală** e cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.





PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsește o subzonă funcțională:

UTR ZL -Subzonă locuințe individuale și alte activități conexe

POT max = 35%

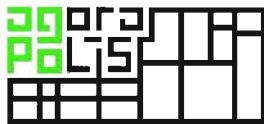
CUT max = 1,05 mp A.D.C./mp teren;

Hmax= 8,00 m pentru S/D+P+1 și Hmax=12,00 m pentru S/D+P+1+2Er

Rhmax = S/D+P+1+2Er



office@agrapolis.ro, www.agrapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZL:

- locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+2Er;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZL:

- 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;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;

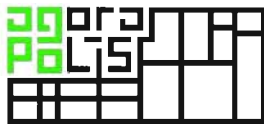
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZL:

- 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 autovehicule 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;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

- creșterea animalelor pentru producție și subzistentă;
- depozitare en gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZL:

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **400** mp și un front la stradă de minim **14.0** m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

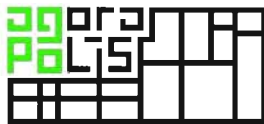
Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

ZL:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **5.0** metri





PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

ZL:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- în cazul în care se alipesc anumite parcele, se vor respecta aceleași principii/ partea scrisă a RLU cu privire la retragerile laterale și posterioare;

În vederea amplasării de noi construcții sau pentru extinderea celor existente, se vor respecta în mod obligatoriu condițiile de însorire și iluminare conform OMS 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZL:

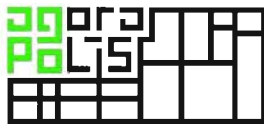
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri, cu asigurarea condițiilor prevăzute de OMS 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZL:

- 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 metri lățime;
- Accesul se va dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism – secțiunea 2 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii





PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZL:

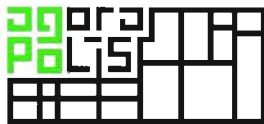
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZL:

- Înălțimea maximă admisibilă **este de 8,00m pentru construcțiile S/D+P+1 și 12,00 m pentru cele cu regim de înălțime S/D+P+1+2Er.**
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20 m.**)
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.





PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZL:

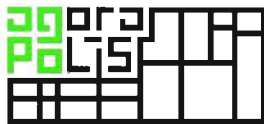
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZL:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile brânșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;





PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZL:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

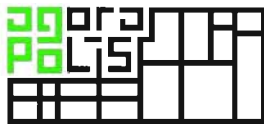
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZL:

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,3 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);
- Împrejmuirile vor fi realizate dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și un gard metalic până la înălțimea maximă de 2,0 metri, măsoarați de la cota trotuarului public adiacent.
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentalii amplasați în interiorul lotului

Se pot utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonymus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.





PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

▪ **ZL:**

POT maxim = 35%

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

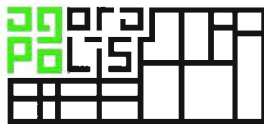
($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

▪ **ZL:**

CUT maxim = 1,05 mp. A.D.C./mp teren



office@agerapolis.ro, www.agerapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA
JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se propune 1 UTR:

UTR ZL- SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE

POT max = 35%

CUT max = 1,05 (mp A.D.C./ mp.teren)

Hmax = 8,00 m pentru S/D+P+1 și Hmax = 12,00 m pentru S/D+P+1+2Er

Rhmax = S/D+P+1+2Er

Șef proiect,

urb. Mihaela Pusnava



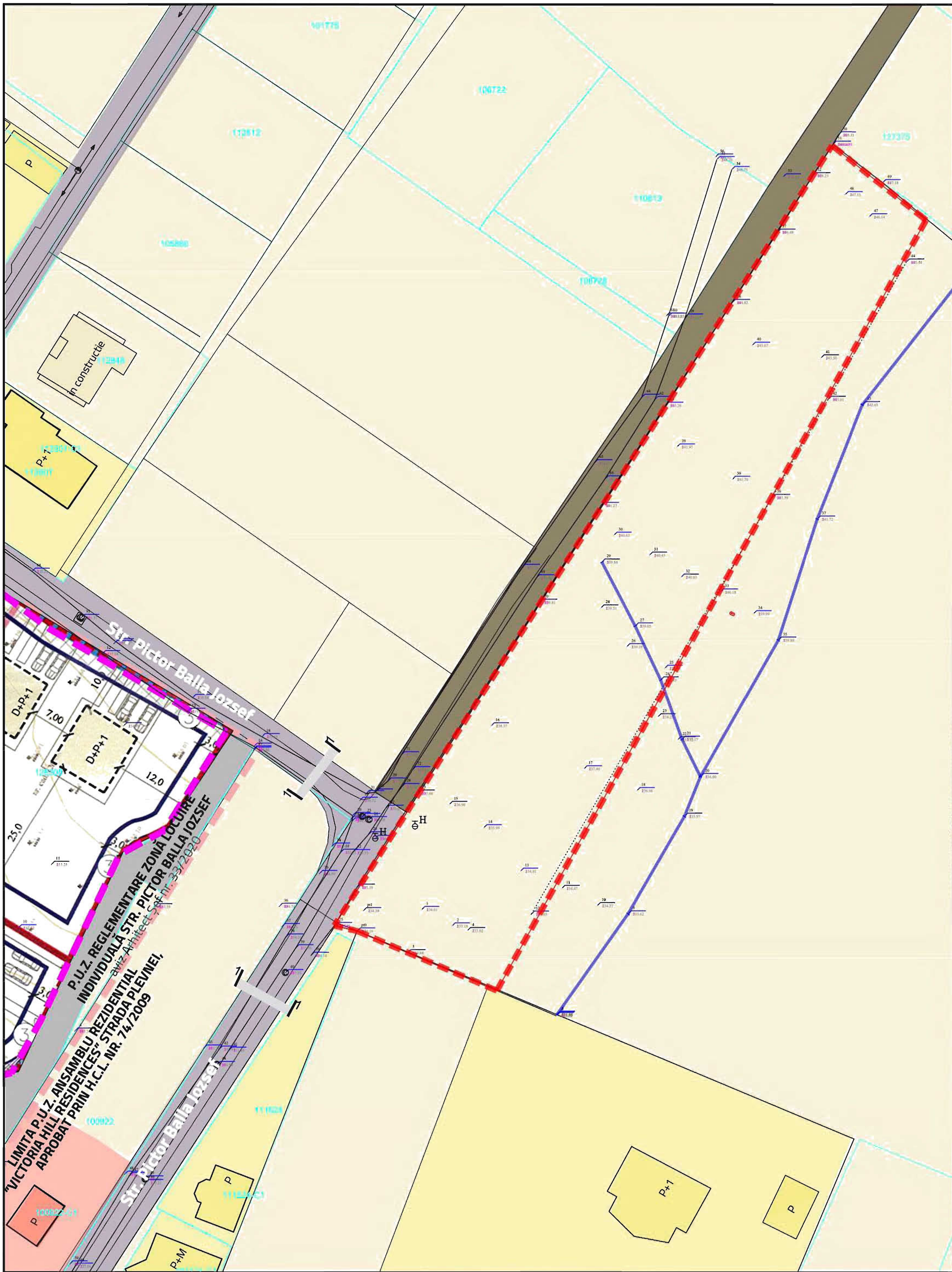
Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Eliza Ungureanu



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



ÎN PREZENT TERENUL ESTE OCUPAT CU VEGETAȚIE SPONTANĂ ȘI ARBUȘTI



TERENUL ESTE ACCESIBIL ATÂT DIN PUNCT DE VEDERE PIETONAL, DAR ȘI RUTIER PRIN STR. PICTOR BALLA JOZSEF



STR. PICTOR BALLA JOZSEF ÎN PREZENT NU DISPUNE DE ÎMBĂCĂMINTE ASFALTICĂ ȘI NU ESTE SISEMATIZATĂ



PĂRĂUL CARE TRANZITEAZĂ TERENUL DE LA VEST LA EST



PĂRĂUL DIN ESTUL TERENULUI CARE A GENERAT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ

LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ

LIMITA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM -aprobat și expirat

LIMITA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM -în curs de aprobare

LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CIRCULAȚII

CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE PUBLICE

DRUM DE ÎNCINTA- PROPRIETATE PRIVATA

DRUM DE EXPLOATARE

FUNCȚIUNI EXISTENTE

TERENURI VIRANE (AGRICOLE)

LOCUIRE INDIVIDUALĂ

COMERȚ, SERVICII

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
TEREN ARABIL	3569	0%	0	-
TOTAL	3569	-	-	-

BILANT TERITORIAL EXISTENT

UTILIZAREA TERENURILOR	Suprafata [mp]	Suprafata [%]	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	Rh Max
TEREN ARABIL - EXTRAVILAN	3 569	100%	-	-	-	-	-
TOTAL	3 569	100%					

PROFILURI STRADALE CARACTERISTICE, SC.1:200

limită proprietate

zonă cu vegetație spontană

circulație carosabilă

AX

circulație carosabilă

zonă cu vegetație spontană

limită proprietate

profil variabil

min. 5.0

profil variabil

PROFIL TRANSVERSAL 1'-1' -STRADA PICTOR BALLA JOZSEF

Profil existent

ELABORATOR PUZ

WAD

WORLD AGORA DESIGN SRL

AMPLASAMENT

IMOBIL nr. 100/2019/241 MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

SEF PROIECT

urb.Mihaela PUȘNAVA

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

DATA

MAI 2021

BENEFICIAR

ȘERBAN ALEXANDRU ȘERBAN MARIA ZINA

FAZA

TITLU PLANȘĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

SITUAȚIA EXISTENTĂ

DESENAT

urb.Eliza UNGUREANU

NR.PLANȘĂ

PL 1

SCARA

1 : 500

