ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREŞ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 18308 din 21.04.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 467 din 29.04.2021

În Scopul: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

Ca urmare a cererii adresate de **VARGA IOZSEF ZOLTAN**, cu domiciliul în județul **MARAMUREŞ municipiul BAIA MARE** cod poştal **..... .....** bl. **.....** sc. **.....** et. **.....** ap. **.....** telefon/fax înregistrat la nr. **18308** din **20.04.2021**,

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

Cartea funciara Baia Mare numar **123850, 124168 numar cadastral 123850, 124168** 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 şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN situat parțial în intravilanul Municipiului Baia Mare, parțial în extravilan - drept de PROPRIETATE: VARGA IOZSEF-ZOLTAN cota actuala 1/1, bun propriu. Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare şi atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.

Parcela se considera construibilă daca este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal 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 şi din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autentificat al proprietarilor identificați.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.:

- partial - UTR L1 - Subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maxima P+1.
- parțial extravilan

CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform CF: arabil, fâneață

DESTINAȚIA PROPUSĂ: ELABORARE PUZ - Introducere teren în intravilan

UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRAVILAN: În conformitate cu prevederile art.2,alin.(3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată şi art. 60, alin(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, pe terenurile situate în extravilan se pot executa: - lucrări pentru 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 şi aprobate potrivit legii; - anexe gospodăreşti ale exploatațiilor agricole, potrivit art.3, alin. (1), lit h.

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr. 391/2017, privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor şi a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, anexele gospodăreşti 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 maşini agricole, utilaje, animale precum şi spații de cazare temporară şi spațiile conexe acestora, anexele gospodăreşti 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 maşini agricole, utilaje, animale precum şi spații de cazare temporară şi spațiile conexe acestora. Anexele gospodăreşti ale exploatațiilor agricole se vor reglementa astfel: suprafața minimă a parcelei va fi de 2500 mp; înscrierea categoriei de folosință în cartea funciară: arător, păşune, 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 depăşi valorile: POT - 20%, CUT - 0.2; regim de înălțime Parter + Mezanin / Mansardă (mezaninul va avea o suprafață desfăşurată de maxim 40% din suprafața construită); H.max. cornişă - 7m; Spațiile de cazare nu vor putea depăşi 20% din suprafața construită şi nu mai mult de 60 mp desfăşurați.

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, alin.4 sunt definite anexele gospodăreşti ale exploatațiilor agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtate de localitatea de reşedință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi 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 şi atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă.

Modificările aduse reglementărilor din PUG asupra funcțiunii zonei, respectiv, modificarea unității teritoriale de referință (U.T.R.) şi atribuirea unei alte unități teritoriale de referință, se reglementează prin PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

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

• Se vor respecta Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit şi ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții şi amenajări şi/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 şi a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare" :

PARCAJE AUTOVEHICOLE

Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor şi 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 şi

pentru locatari sau salariați, pentru aceştia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
Art. 10. Spațiile destinate parcării/garării nu îşi vor putea modifica destinația pe toată durata de existentă a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
Art. 11. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, şi pentru care se deține un drept real asupra acestuia.
Art. 12 Sunt stabilite următoarele cerințe de paracare/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 80mp;
c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatament.
pentru FUNCȚIUNILE COMERCIALE/PRODUCȚIE/DEPOZITARE:
1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfăşurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfăşurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfăşurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfăşurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;
pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCȚII care se vor prevedea prin P.U.Z. -ul care se va elabora , necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 şi a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile şi conform prevederilor HCL 104/2019.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația şi 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 şi a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m fată de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.
Art. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament şi NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000 Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice pe teritoriul Municipiului Baia Mare.
Art. 16. În aceste 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 şi 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 reglementate situațiile prevăzute în prezentul regulament
LOCUINȚE COLECTIVE MICI. În înțelesul prezentului regulament, locuințele colective mici au fost definite ca şi locuințe cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind acelaşi corp de clădire cu acces (scara) comun. Inserarea locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici şi 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 hotărîre astfel:
între 300-500mp - maxim 6 (şase) apartamente/imobil;
între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;
între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;
peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;
• REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:
CIRCULATII SI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z.la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualelele 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 deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:
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 şi 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 şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Art. 26: Accese pietonale - (1)Autorizarea executării construcțiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței şi destinației construcției. (2)În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3)Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.
Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective
4.11.1. - Pentru CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute

supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):-- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m 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 şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje şi garaje.
4.12.- Pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m şi o înălțime de 3,5 m.Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanență.
• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:
Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi 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 depăşi pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
• ACORDUL VECINILOR. Potrivit art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, este necesar în următoarele situații:
a)pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;
b)pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;
c)în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.
- Situațiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică şi stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea şi mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.
- Situațiile prevăzute la lit. b) şi c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă şi cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât şi în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul şi funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.
- Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic şi autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-şi da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.
- Proiectantul va preciza dacă prin lucrările propuse sunt afectate construcțiile învecinate şi sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora, situație în care se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate.
ÎN ZONA VERSANȚILOR este recomandat să se efectueze studii şi expertize geotehnice, studii de stabilitate a versantului, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă se vor efectua studii geotehnice care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile de stabilizare a terenului şi condițiile de realizare a construcțiilor. Proiectantul de structură va prevedea verificarea studiului geotehnic la cerința Af, inclusiv a documentației, acolo unde consideră că este cazul.

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

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

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ŞI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ŞI 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 MARAMUREŞ, loc. BAIA MARE, str. IZA. nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE şi 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 şi 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 desfăşoara 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

stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului şi 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 şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/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 stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/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 şi/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilitățile urbane şi 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.; Plan urbanistic zonal; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament şi delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureş; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți şi a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureş; Certificat de impunere fiscala; Aviz Comisia Municipala de Sistematizare a Circulatiei;

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

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

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

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

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

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

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

PRIMAR,	SECRETAR GENERAL,	ARHITECT SEF,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheş	**Jur. Lia Augustina Muresan**	**Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth**
în baza dispoziției nr. 1630/04.12.2020		
L.S.		

Achitat taxa de **146,92** lei, a fost achitată conform **plății cu cardul** nr. **111007277737** din **2021-04-20 10:15:13** valoare **146,92**
Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform **plății cu cardul** nr. **.....** din **.....**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de .....

Întocmit,
Ing. Valentin Matees

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

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

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

L.S.

Data prelungirii valabilității .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct .

Întocmit,
.....

MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT,

Primar
Dr. Ec. C **IN**

Nr. 21810 / 19.08.2021

Ca urmare a cererii adresate de dnul **Varga Iozsef Zoltan,** cu domiciliul în judeţul Maramureş, Municipiul Baia Mare, strada , înregistrată cu nr. şi a procesului verbal încheiat în şedinţa C.T.A.T.U. din data de 21.05.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 15 din 19.08.2021

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren in intravilan si reglementare pentru locuire individuala",** generat de amplasamentul situat in Baia Mare pe strada Valea Fragilor FN identificat prin CF nr.123850 și 124168 cu nr CAD 123850 respectiv 124168, cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Teritoriul studiat este parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan si este delimitat de terenuri proprietați private, iar accesul la acesta se face de pe strada Fragilor. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ , identificate prin CF. Nr. 123850, cu nr. cad. 123850, proprietar Varga Iozsef Zoltan, cota actuala 1/1,bun propriu și CF.Nr.124168 cu nr. cad.124168, proprietar Varga Iozsef Zoltan, cota actuala 1/1,bun propriu, conform planului de situaţie, anexă la prezentul aviz

- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox **13.892mp** .

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:
a)Categoriile funcţionale existente:
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:
Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan:

UTR L1 - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiţii bune de construibilitate, avand inaltimea maxima P+1

Categoria de folosință conform CF:arabil+fâneață

b) Funcțiuni propuse:
- L1' - subzona locuintelor individuale

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

a) Indicatori urbanistici existenti:

Pentru extravilan:

- POT = 0%
- CUT =0

UTR L1 - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiţii bune de construibilitate, avand inaltimea maxima P+1

- L1 - POT maxim = 45 %
- L1 - CUT maxim pentru inaltimi P = 0.4 mp.ADC/mp.teren
  - CUT maxim pentru inaltimi P+1= 0.8 mp.ADC/mp.teren

L1 - inaltime maxima admisibila la cornise - **7.0** metri (P+1)

b) Indicatori urbanistici propuşi:

- POT maxim = 45%
- CUT maxim= 0,4 mp Adc / mp teren pt înalțimi D+P
- CUT maxim= 0,8 mp Adc/mp teren pt înălțimi D+P+1E(M)
- Regim de înălţime maxim = D+P+1E(M), RH maxim = 8 m la cornişă
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

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

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii .
- În funcţie de concluziile analizei critice a situaţiei existente se vor trata următoarele categorii de probleme :
  - determinarea unor zone pentru parcaje publice colective, reglementarea accesurilor la acestea (se poate propune, in acest sens, modificarea totala sau partiala a fondului construit existent), precum si toate reglementarile urbanistice referitoare la acestea;
  - stabilirea reglementărilor pentru parcaje in situatia in care clădirile existente nu au accesuri auto in curți sau care nu dispun de suprafețe suficiente pe domeniul privat, tinând cont de prevederile partii a II-a, cap.3, art. 18 din RLU aferent PUG,
  - Se recomandă rezolvarea circulaţiei astfel încât să permită accesul/ieşirea fără afectarea fluenţei traficului;
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a" din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea reţelelor publice existente;
- Reglementarea spaţiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecţia mediului.
- Se va tine cont de PUZ-uri aprobate in zona si se va corela documentatia de urbanism cu acestea

5. Capacităţile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

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

- Agenţia pentru Protecţia Mediului Maramureş
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz / Acord Anif
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Aviz direcția pentru Agricultura Județeana Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol

- Aviz Direcția pentru Cultura Maramureș
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuţie SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af- rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor si masivelor de pământ
- Certificat de impunere fiscala
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R

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

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

Iniţiatorul P.U.Z. îşi va asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine.

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările şi 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 şi completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările şi completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 şi 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.

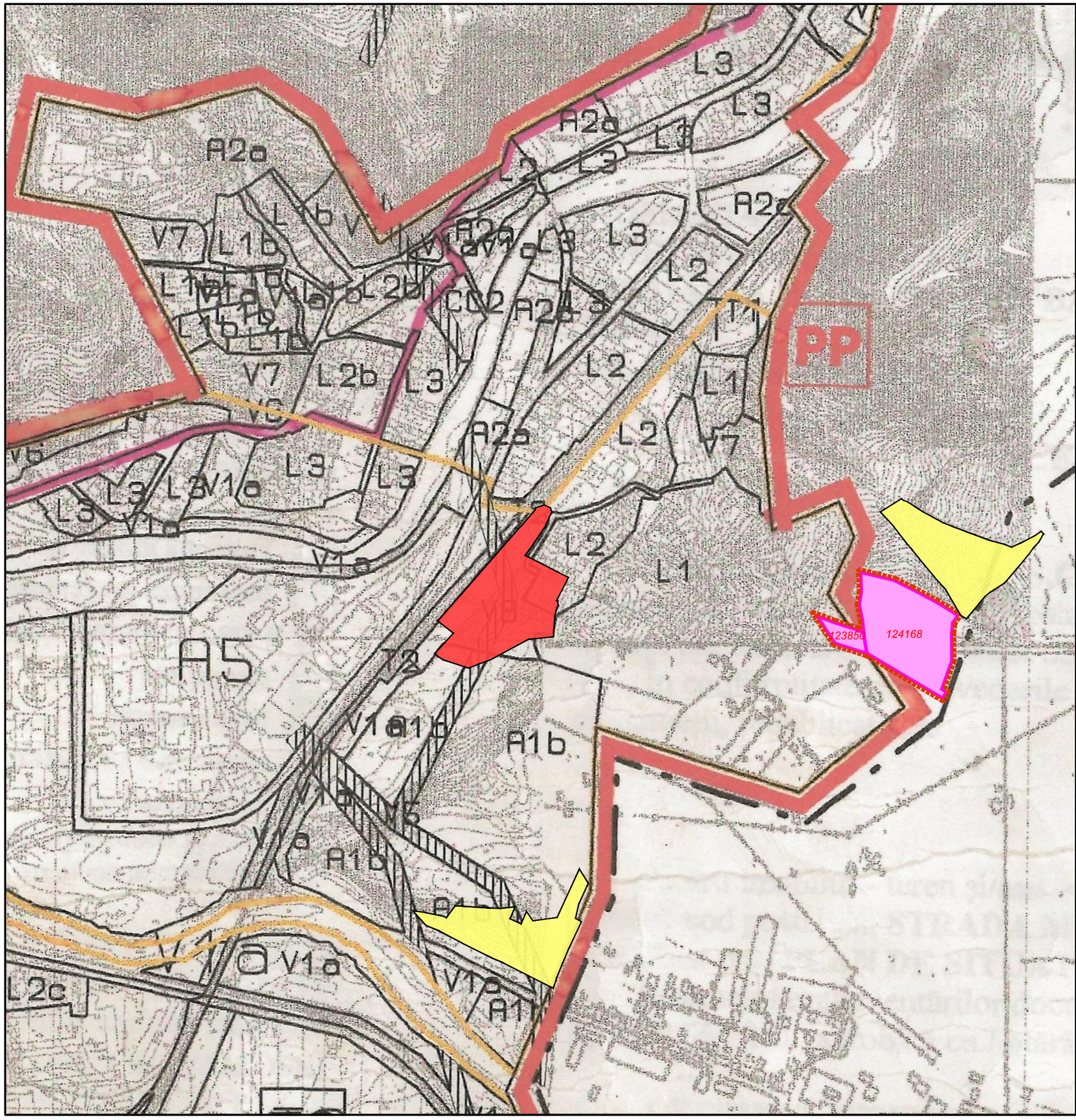
- Ordonanţa de urgenţă nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România.
Documentaţia de urbanism se va realiza în format digital şi format analogic, la scară adecvată, în funcţie de tipul documentaţiei, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional de referinţă Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea şi integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziţie de oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară.
Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.
Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
Soluţia urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare şi aprobare a PUZ.
Decizia privind aprobarea PUZ aparţine Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 467 din 29.04.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 545 lei conform Chitanţei nr.0221272 din 18.05.2021

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.



PLAN DE INCADRARE SUPRAPUS CU PUG sc. 1:5000

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PUZ aprobat pt LOCUINTE INDIVIDUALE
- PUZ aprobat pt ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE
- PUZ pentru zona studiata cu propunere pentru functiuni de locuire individuala

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE S.C. ARHITOME S.R.L. J 24 / 901 / 04 R 16508669

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

BENEFICIAR	PROIECT NR. 336
VARGA IOZSEF ZOLTAN *loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63*	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA *loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C*	FAZA **P.U.Z.**
PLAN DE INCADRARE SUPRAPUS CU PUG	PLANSA U.01.1

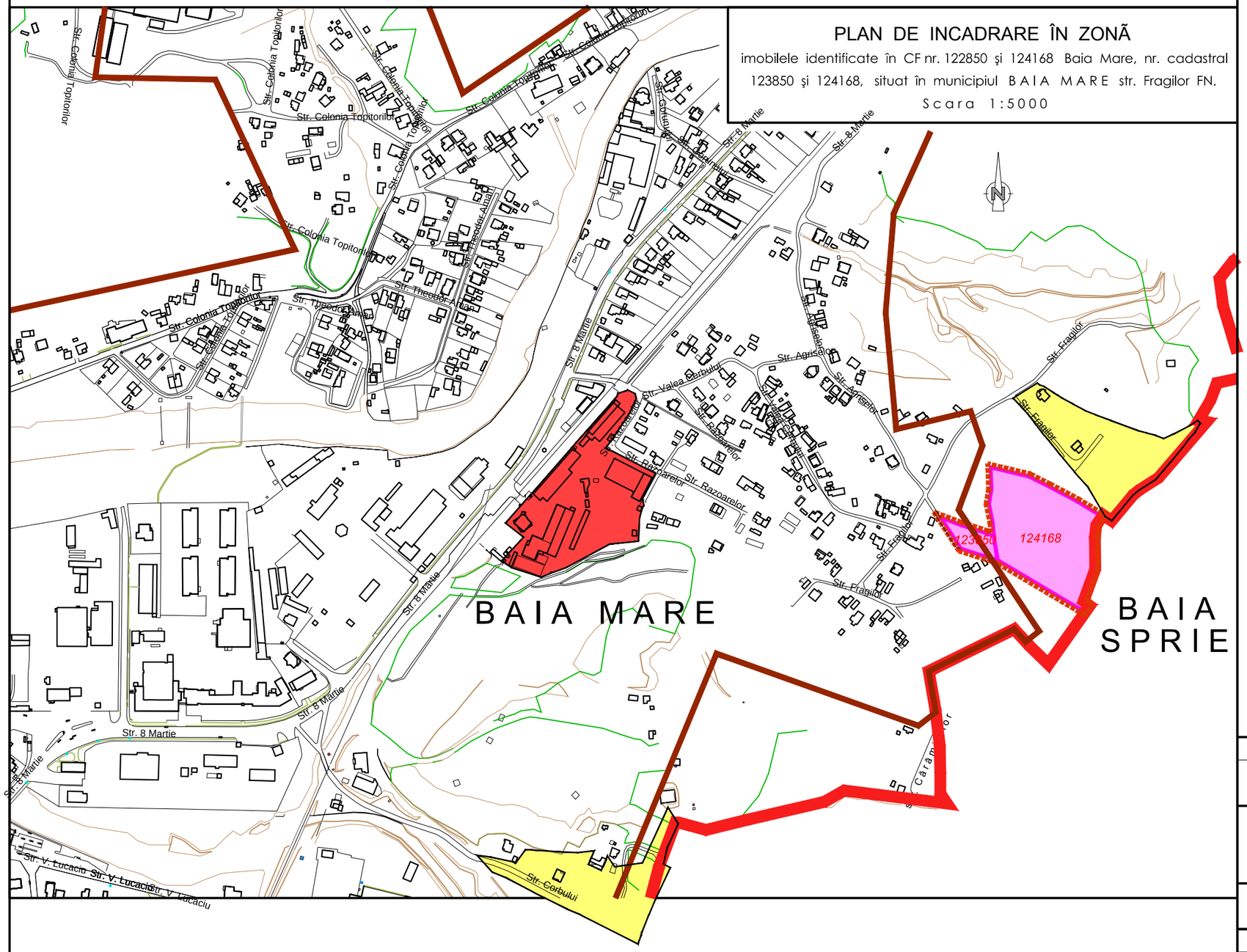
PROIECTANT GENERAL

Baia are, str. GRIVITEI nr. 127
2

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		1: 5000
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		4/2021

PLAN DE INCADRARE sc. 1:5000

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE
P E N T R U L O C U I R E I N D I V I D U A L A



L E G E N D A

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PUZ aprobat pt LOCUINTE INDIVIDUALE
- PUZ aprobat pt ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE
- PUZ pentru zona studiata cu propunere pentru functiuni de locuire individuala

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

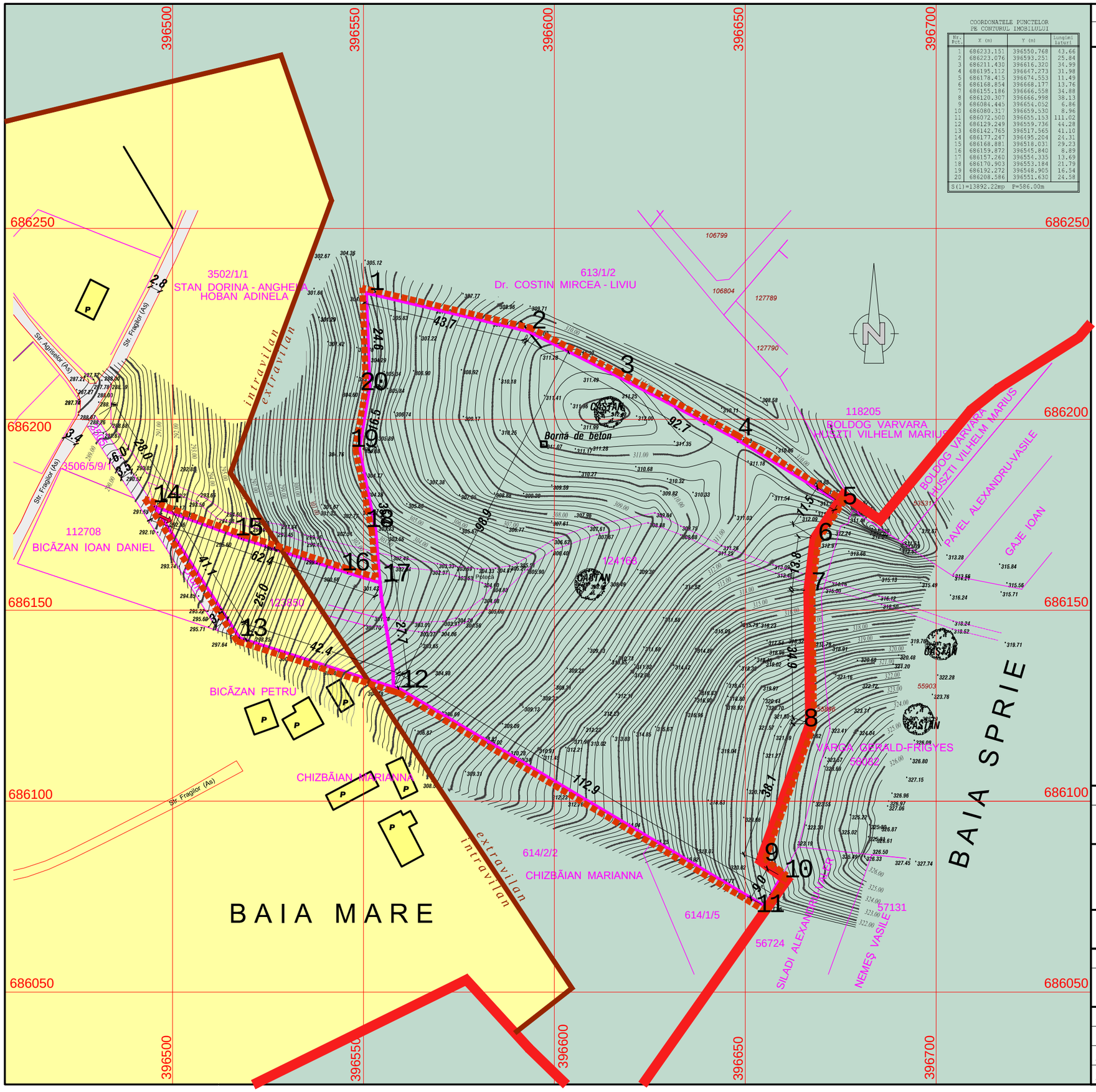
CAMERA ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE SC. ARHITHOME SRL J 24 / 901 / 04 R 16508669

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

BENEFICIAR	*PROIECT NR. 336*
VARGA IOZSEF ZOLTAN *loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63*	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA *loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C*	*FAZA* **P.U.Z.**
PLAN DE INCADRARE	*PLANSA* **U.01**
PROIECTANT GENERAL	
Baia Mar , str. GRI TE nr. 1	

SPECIFICATIE	*NUME*	*SEMNATURA*	*SCARA*
COORD.PROIECT	*arh. STOIA Horea*		*1: 5000*
PROIECTAT	*arh. TOTH Krisztina*		*DATA*
INTOCMIT	*arh. TOTH Krisztina*		*4/2021*



COORDONATELE PUNCTELOR PE CONTURUL IMOBILULUI

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi
1	686233.151	396550.768	43.66
2	686223.076	396593.251	25.84
3	686211.430	396616.320	34.99
4	686195.112	396647.273	31.98
5	686178.415	396674.553	11.49
6	686168.854	396668.177	13.76
7	686155.186	396666.558	34.88
8	686120.307	396666.998	38.13
9	686084.445	396654.052	6.86
10	686080.317	396659.530	8.96
11	686072.500	396655.153	111.02
12	686129.249	396559.736	44.28
13	686142.765	396517.565	41.10
14	686177.247	396495.204	24.31
15	686168.881	396518.031	29.23
16	686159.872	396545.840	8.89
17	686157.260	396554.335	13.69
18	686170.903	396553.184	21.79
19	686192.272	396548.905	16.54
20	686208.586	396551.630	24.58
S(1)=13892.22mp		P=586.00m	

PLAN DE SITUATIE - EXISTENT sc. 1:1000

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP SEMIRURAL CU ANEXE GOSPODARESTI
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- TEREN IN EXTRAVILAN NEREGLEMENTAT

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA PRINCIPALA - str. FRAGILOR, AGRISELOR
- CALE DE CIRCULATIE PE INTERIORUL PARCELEI
- ACCESE

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
   - 824 mp intravilan
   - 484 mp extravilan

2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

SE DORESTE REGLEMENTAREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE S(D)+P+1E(M)

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE S.C. ARHITOME S.R.L. J 24 / 901 / 04 R 16508669

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA urbanist DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

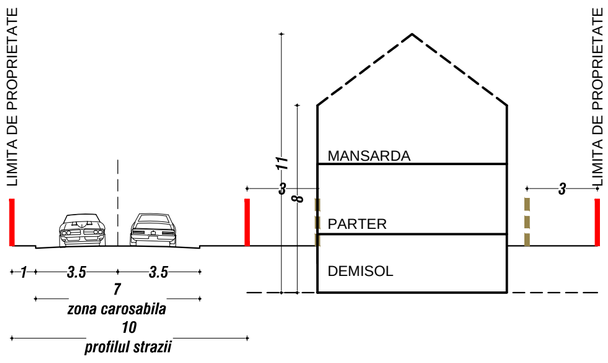
BENEFICIAR	PROIECT NR. 336
VARGA IOZSEF ZOLTAN loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr.16C	FAZA P.U.Z.
PLAN DE SITUATIE - EXISTENT	PLANSA U.02

PROIECTANT GENERAL

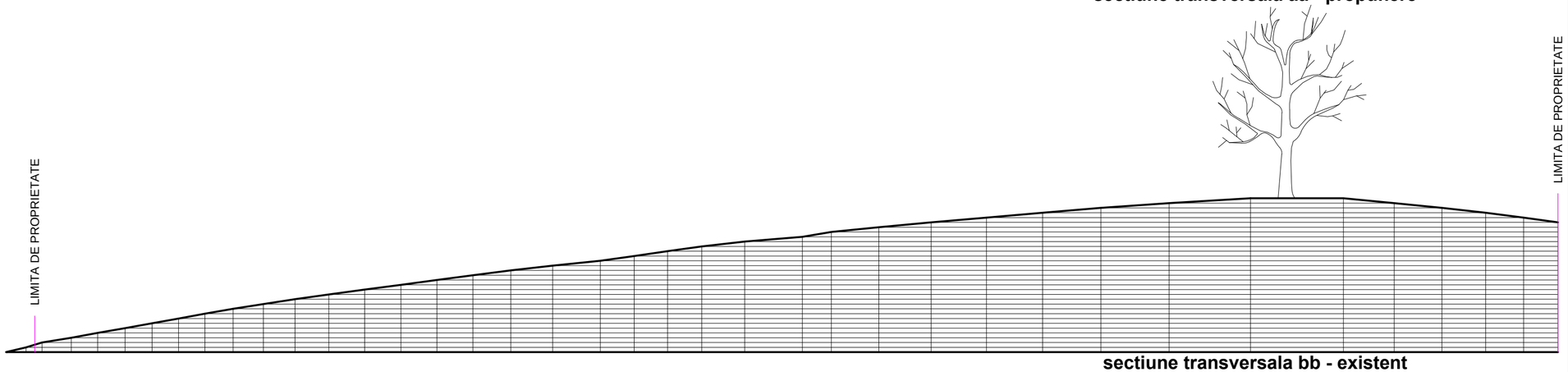
Baia Mare, str. GR VITEI nr. 1 7 2 9 / 8

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 4/2021
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

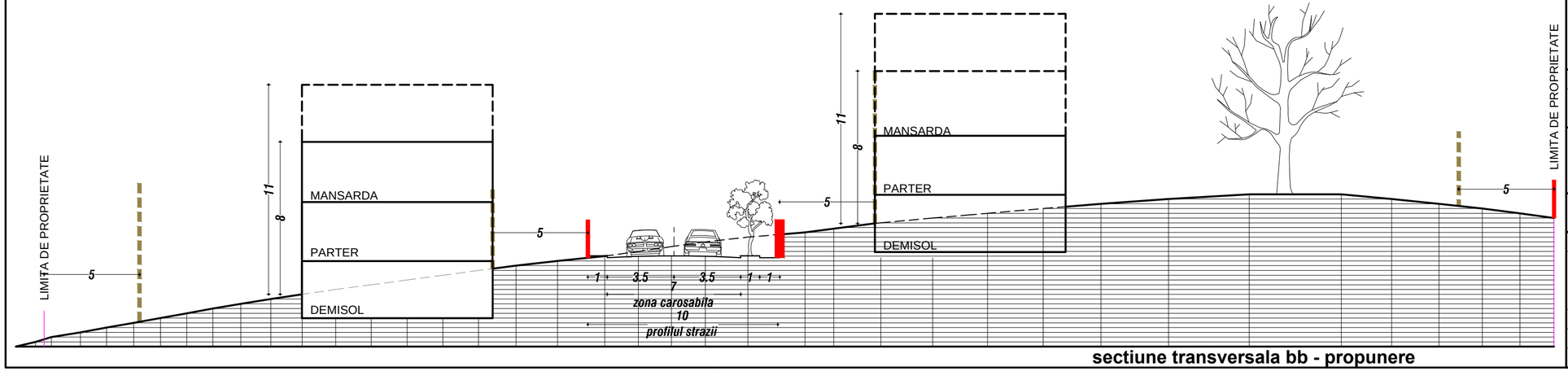
COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSI:
P.O.T. propus = max 45%
C.U.T. propus = 0,4 (parter); 0,8 (parter+1etaj)
G.O. propus = 60%
zone verzi = 40%
REGIM DE INALTIME - S(D)+P+1E(M)
inaltime maxima la cornisa - 8m
inaltime maxima cladire - 11m



sectiune transversala aa - propunere



sectiune transversala bb - existent



sectiune transversala bb - propunere

PROFIL STRADAL sc. 1:200

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- PARCELAR - PROPUNERE IN ZONA REGLEMENTATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP SEMI RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- TEREN IN EXTRAVILAN NEREGLEMENTAT

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
   - 824 mp intravilan
   - 484 mp extravilan

2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

SE DORESTE INTRODUCEREA TERENURILOR INTEGRAL IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA LOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE S(D)+P+1E(M)

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE SC ARHHOME SRL J 24 / 901 / 04 R 16508669

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

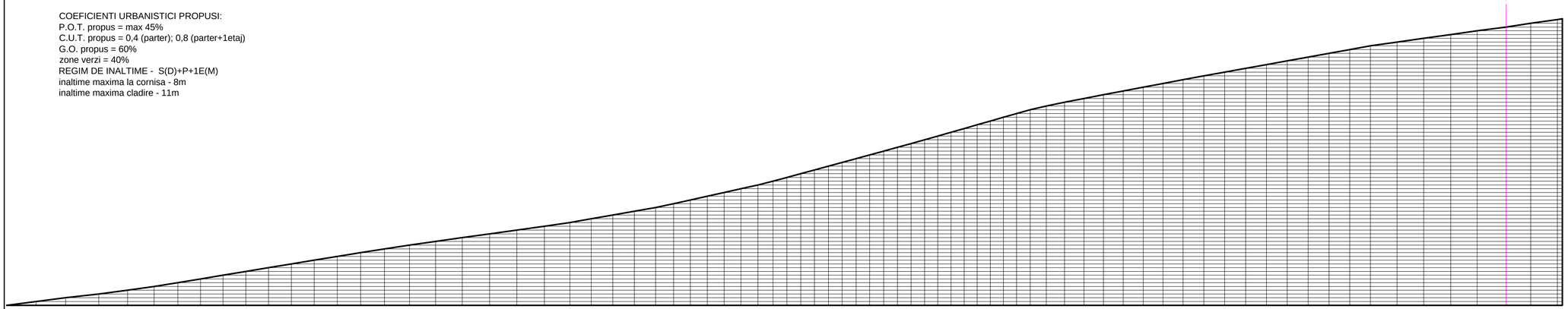
BENEFICIAR	PROIECT NR. 336
VARGA IOZSEF ZOLTAN *loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63*	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA *loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C*	FAZA **P.U.Z**
SECTIUNI - PROFIL STRADAL aa, bb	PLANSA U.03.1

PROIECTANT GENERAL

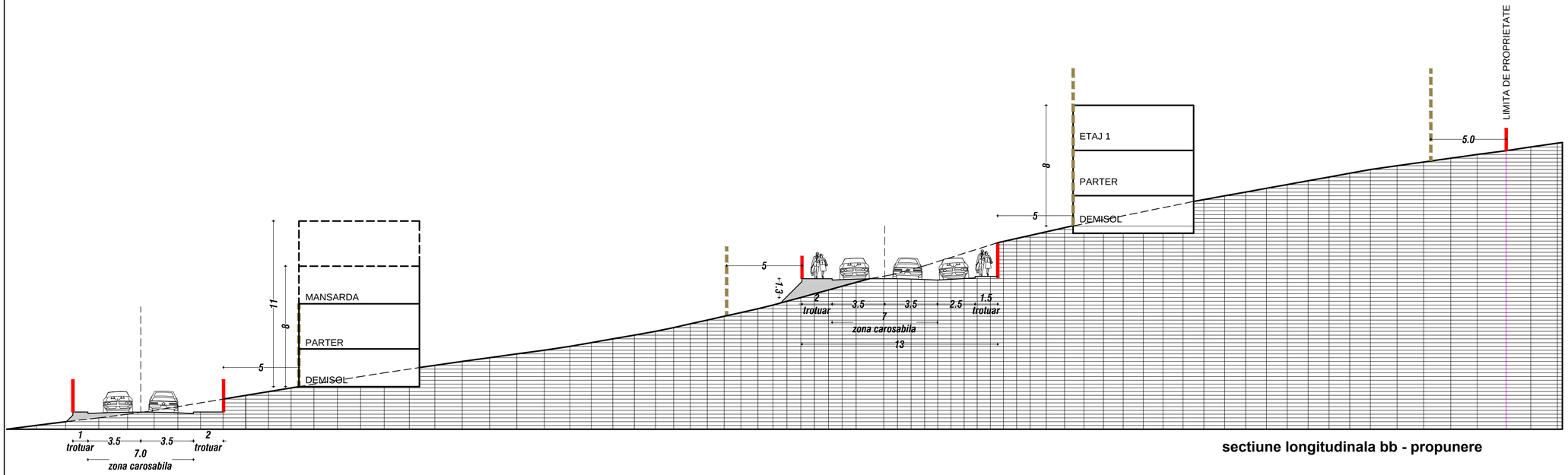
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 17
404 R 09

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 4/2021
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSI:
P.O.T. propus = max 45%
C.U.T. propus = 0,4 (parter); 0,8 (parter+1etaj)
G.O. propus = 60%
zone verzi = 40%
REGIM DE INALTIME - S(D)+P+1E(M)
inaltime maxima la cornisa - 8m
inaltime maxima cladire - 11m



sectiune longitudinala bb - existent



sectiune longitudinala bb - propunere

PROFIL STRADAL sc. 1:200

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- PARCELAR - PROPUNERE IN ZONA REGLEMENTATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP SEMI RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- TEREN IN EXTRAVILAN NEREGLEMENTAT

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
   - 824 mp intravilan
   - 484 mp extravilan

2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

SE DORESTE INTRODUCEREA TERENURILOR INTEGRAL IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA LOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE S(D)+P+1E(M)

BENEFICIAR **VARGA IOZSEF ZOLTAN** *loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63*	**PROIECT NR. 336**
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA *loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C*	**FAZA P.U.Z**
SECTIUNI - PROFIL STRADAL - cc	**PLANSA U.03.2**

PROIECTANT GENERAL

Baia r. tr. R I El .1 7
J / / 4 65 9

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 4/2021
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

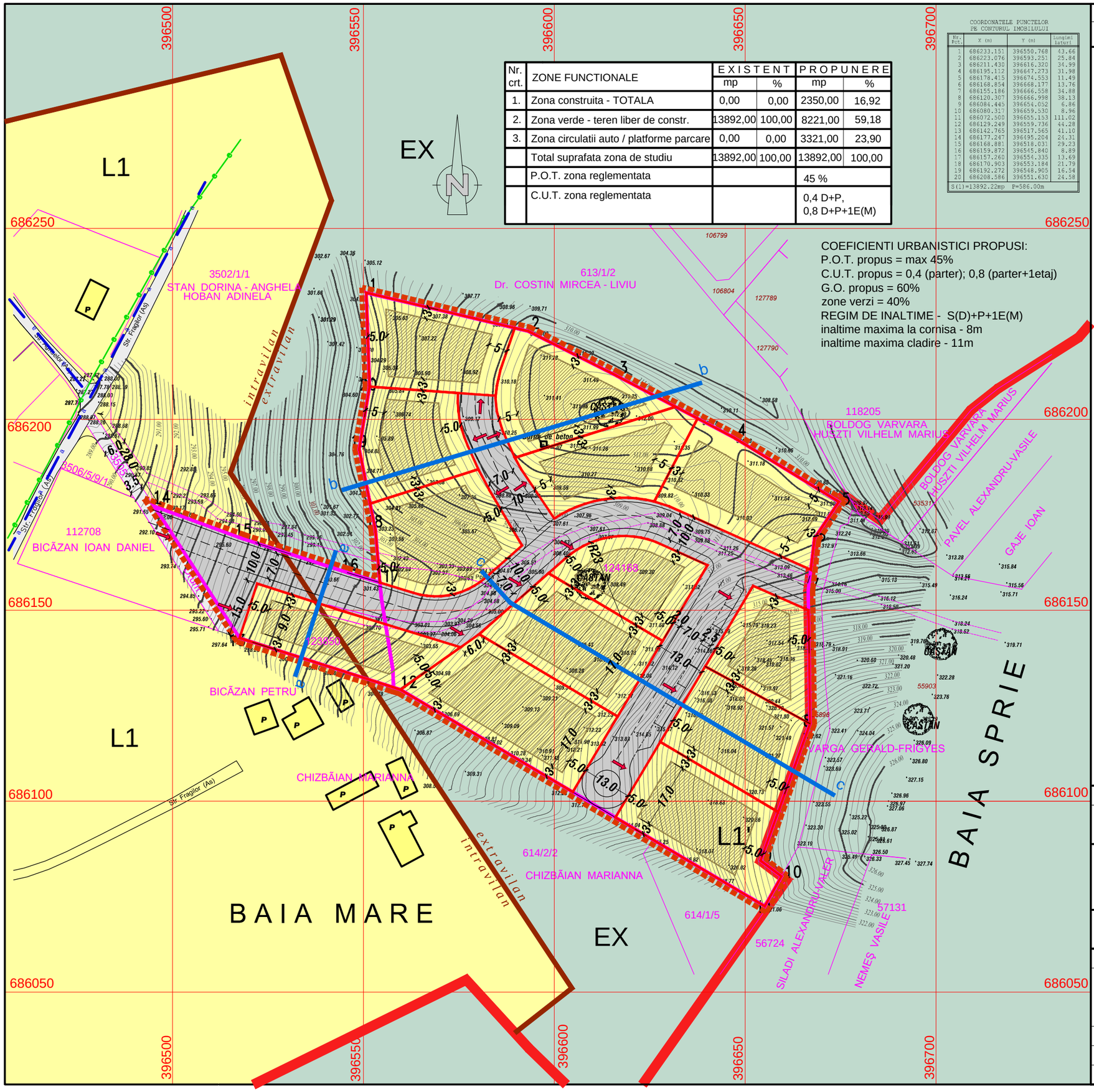
PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE sc. 1:1000

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2350,00	16,92
2.	Zona verde - teren liber de constr.	13892,00	100,00	8221,00	59,18
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	3321,00	23,90
	Total suprafata zona de studiu	13892,00	100,00	13892,00	100,00
	P.O.T. zona reglementata			45 %	
	C.U.T. zona reglementata			0,4 D+P, 0,8 D+P+1E(M)	

COORDONATELE PUNCTELOR PE CONTURUL IMOBILULUI

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi
1	686233.151	396550.768	43.66
2	686223.076	396593.251	25.84
3	686211.430	396616.320	34.99
4	686195.112	396647.273	31.98
5	686178.415	396674.553	11.49
6	686168.854	396668.177	13.76
7	686155.186	396666.558	34.88
8	686120.307	396666.998	38.13
9	686084.445	396654.052	6.86
10	686080.317	396659.530	8.96
11	686072.500	396655.153	111.02
12	686129.249	396559.736	44.28
13	686142.765	396517.565	41.10
14	686177.247	396495.204	24.31
15	686168.881	396518.031	29.23
16	686159.872	396545.840	8.89
17	686157.260	396554.335	13.69
18	686170.903	396553.184	21.79
19	686192.272	396548.905	16.54
20	686208.586	396551.630	24.58
S(1)=13892.22mp		P=586.00m	



COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSI:
P.O.T. propus = max 45%
C.U.T. propus = 0,4 (parter); 0,8 (parter+1etaj)
G.O. propus = 60%
zone verzi = 40%
REGIM DE INALTIME - S(D)+P+1E(M)
inaltime maxima la cornisa - 8m
inaltime maxima cladire - 11m

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- PARCELAR - PROPUNERE IN ZONA REGLEMENTATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP SEMI RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- TEREN IN EXTRAVILAN NEREGLEMENTAT

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA PRINCIPALA - str. FRAGILOR, AGRISELOR
- CALE DE CIRCULATIE PE INTERIORUL PARCELEI
- ACCESE

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
   - 824 mp intravilan
   - 484 mp extravilan

2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

SE DORESTE INTRODUCEREA TERENURILOR INTEGRAL IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA LOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE S(D)+P+1E(M)

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE S.C. ARHIHOME SRL J 24 / 901 / 04 R 16508669

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

BENEFICIAR	PROIECT NR. 336
VARGA IOZSEF ZOLTAN loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C	FAZA P.U.Z
REGLEMENTARE	PLANSA U.03

PROIECTANT GENERAL

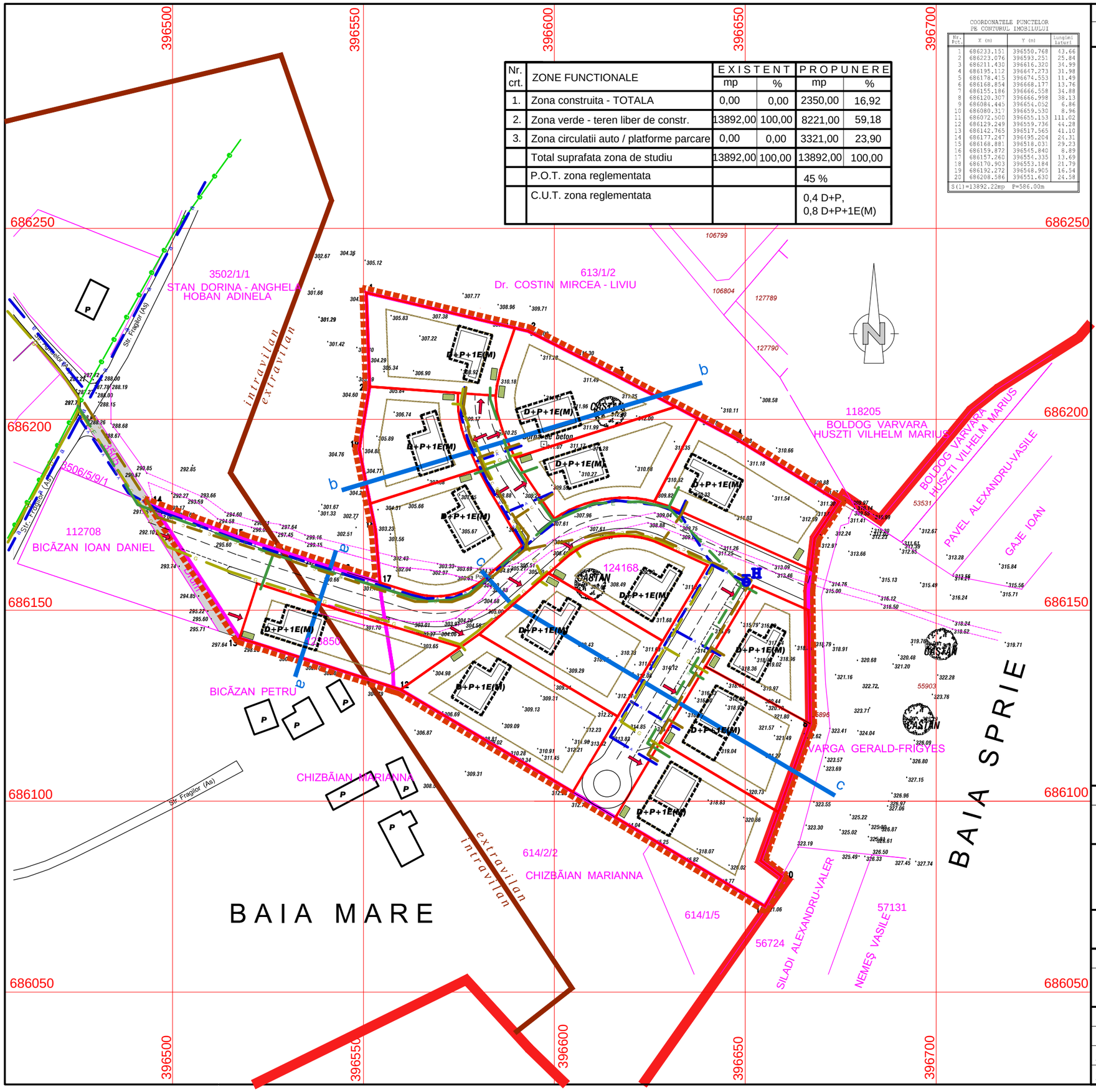
Baia Mare, str. GRIVITEI r. 127
2 4 R 5 9

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 4/2021
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2350,00	16,92
2.	Zona verde - teren liber de constr.	13892,00	100,00	8221,00	59,18
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	3321,00	23,90
	Total suprafata zona de studiu	13892,00	100,00	13892,00	100,00
	P.O.T. zona reglementata			45 %	
	C.U.T. zona reglementata			0,4 D+P, 0,8 D+P+1E(M)	

COORDONATELE PUNCTELOR PE CONTURUL IMOBILULUI

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi
1	686233.151	396550.768	43.66
2	686223.076	396593.251	25.84
3	686211.430	396616.320	34.99
4	686195.112	396647.273	31.98
5	686178.415	396674.553	11.49
6	686168.854	396668.177	13.76
7	686155.186	396666.558	34.88
8	686120.307	396666.998	38.13
9	686084.445	396654.052	6.86
10	686080.317	396659.530	8.96
11	686072.500	396655.153	111.02
12	686129.249	396559.736	44.28
13	686142.765	396517.565	41.10
14	686177.247	396495.204	24.31
15	686168.881	396518.031	29.23
16	686159.872	396545.840	8.89
17	686157.260	396554.335	13.69
18	686170.903	396553.184	21.79
19	686192.272	396548.905	16.54
20	686208.586	396551.630	24.58
S(1)=13892.22mp		P=586.00m	



REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:1000

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ACCESE

2. RETELE EDILITARE

- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- HIDRANT PROPUS
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE CANALIZARE PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE APA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- PLATFORMA PENTRU POZITIONAREA PUBELELOR

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
   - 824 mp intravilan
   - 484 mp extravilan

2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

SE DORESTE INTRODUCEREA TERENURILOR INTEGRAL IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA LOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE S(D)+P+1E(M)

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSI:
P.O.T. propus = max 45%
C.U.T. propus = 0,4 (parter); 0,8 (parter+1etaj)
G.O. propus = 60%
zone verzi = 40%
REGIM DE INALTIME - S(D)+P+1E(M)
inaltime maxima la cornisa - 8m
inaltime maxima cladire - 11m

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE S.C. ARHIHOME SRL J 24 / 901 / 04 R 16508669

BENEFICIAR	PROIECT NR. 336
VARGA IOZSEF ZOLTAN loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C	FAZA **P.U.Z**
REGLEMENTARE - ECHIPARE EDILITARA	PLANSA U.04

PROIECTANT GENERAL

Baia are, str. GRIVITEI nr. 127
2 9 / R 50 9

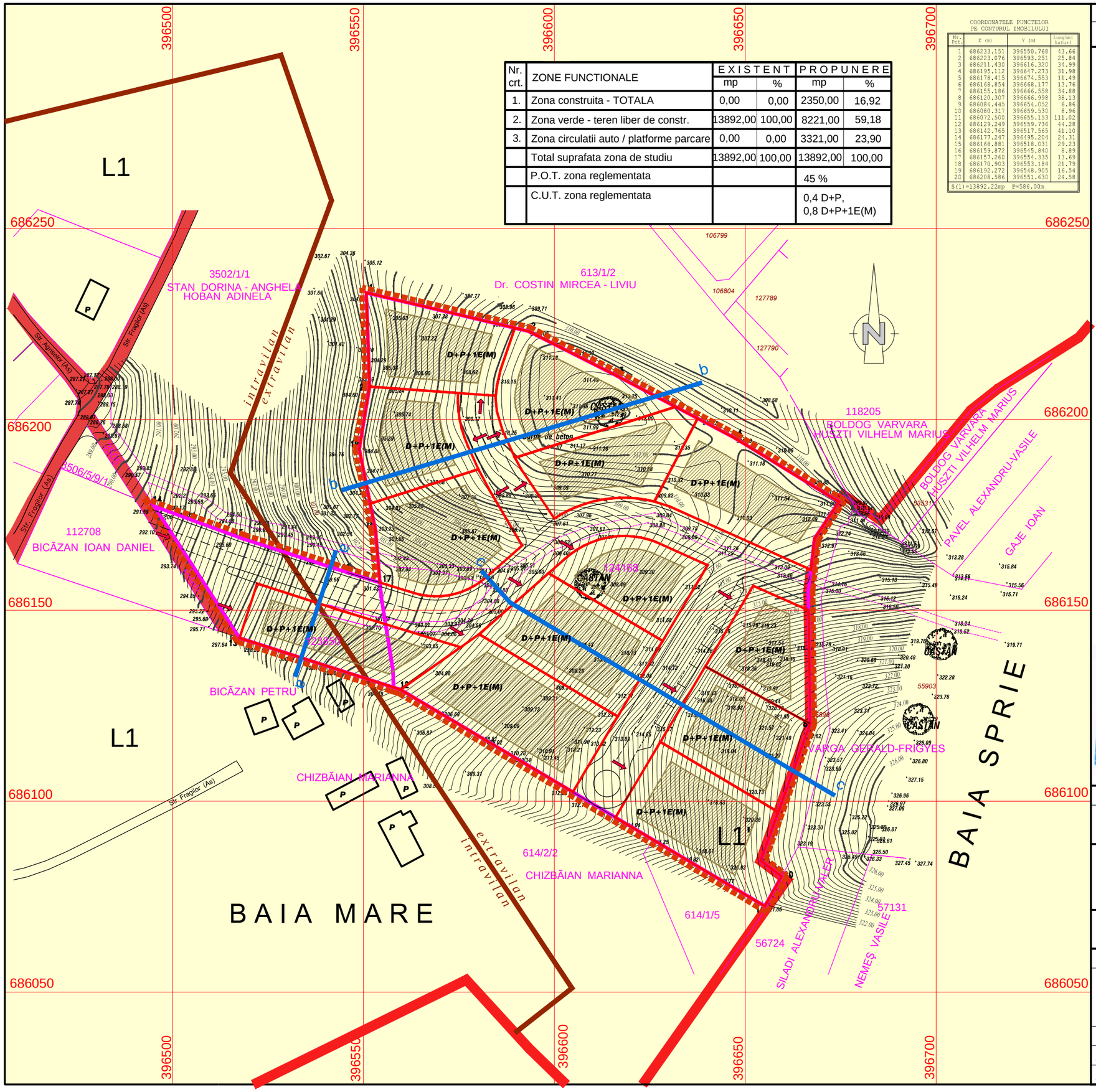
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 4/2021
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2350,00	16,92
2.	Zona verde - teren liber de constr.	13892,00	100,00	8221,00	59,18
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	3321,00	23,90
	Total suprafata zona de studiu	13892,00	100,00	13892,00	100,00
	P.O.T. zona reglementata			45 %	
	C.U.T. zona reglementata			0,4 D+P, 0,8 D+P+1E(M)	

COORDONATELE PUNCTELOR PE CONTURUL IMOBILULUI

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi
1	686233.151	396550.768	43.66
2	686223.076	396593.251	25.84
3	686211.430	396616.320	34.99
4	686195.112	396647.273	31.98
5	686178.415	396674.553	11.49
6	686168.854	396668.177	13.76
7	686155.186	396666.558	34.88
8	686120.307	396666.998	38.13
9	686084.445	396654.052	6.86
10	686080.317	396659.530	8.96
11	686072.500	396655.153	111.02
12	686129.249	396559.736	44.28
13	686142.765	396517.565	41.10
14	686177.247	396495.204	24.31
15	686168.881	396518.031	29.23
16	686159.872	396545.840	8.89
17	686157.260	396554.335	13.69
18	686170.903	396553.184	21.79
19	686192.272	396548.905	16.54
20	686208.586	396551.630	24.58

S(1)=13892.22mp P=586.00m



CIRCULATIA TERENURILOR sc. 1:1000

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- PARCELAR - PROPUNERE IN ZONA REGLEMENTATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCESE
- ZONA EDIFICABILA PENTRU FIECARE PARCELA

2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC - STRADA MIRON COSTIN
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
   - 824 mp intravilan
   - 484 mp extravilan

2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

SE DORESTE INTRODUCEREA TERENURILOR INTEGRAL IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA LOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE S(D)+P+1E(M)

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSI:
P.O.T. propus = max 45%
C.U.T. propus = 0,4 (parter); 0,8 (parter+1etaj)
G.O. propus = 60%
zone verzi = 40%
REGIM DE INALTIME - S(D)+P+1E(M)
inaltime maxima la cornisa - 8m
inaltime maxima cladire - 11m

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE S.C. ARHITOME S.R.L. J 24 / 901 / 04 R 16508669

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

BENEFICIAR	PROIECT NR. 336
VARGA IOZSEF ZOLTAN loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C	FAZA P.U.Z
CIRCULATIA TERENURILOR	PLANSA U.05

PROIECTANT GENERAL

Baia Ma e, str. GRI ITEI nr. 27
J 90 4 1 5 8 9

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	SEMNATURA.tif	DATA 4/2021
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

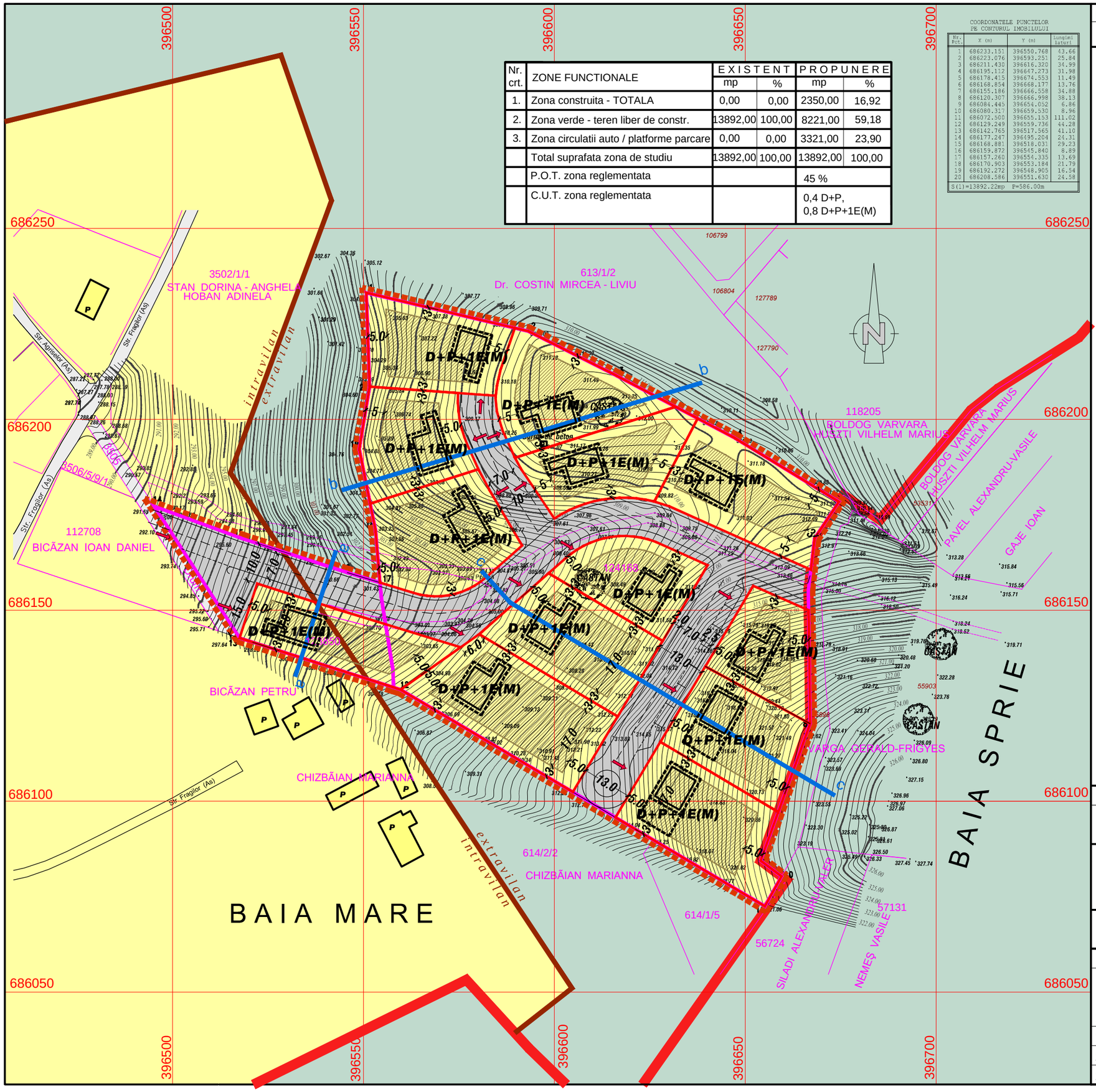
ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2350,00	16,92
2.	Zona verde - teren liber de constr.	13892,00	100,00	8221,00	59,18
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	3321,00	23,90
	Total suprafata zona de studiu	13892,00	100,00	13892,00	100,00
	P.O.T. zona reglementata			45 %	
	C.U.T. zona reglementata			0,4 D+P, 0,8 D+P+1E(M)	

COORDONATELE PUNCTELOR PE CONTURUL IMOBILULUI

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi
1	686233.151	396550.768	43.66
2	686223.076	396593.251	25.84
3	686211.430	396616.320	34.99
4	686195.112	396647.273	31.98
5	686178.415	396674.553	11.49
6	686168.854	396668.177	13.76
7	686155.186	396666.558	34.88
8	686120.307	396666.998	38.13
9	686084.445	396654.052	6.86
10	686080.317	396659.530	8.96
11	686072.500	396655.153	111.02
12	686129.249	396559.736	44.28
13	686142.765	396517.565	41.10
14	686177.247	396495.204	24.31
15	686168.881	396518.031	29.23
16	686159.872	396545.840	8.89
17	686157.260	396554.335	13.69
18	686170.903	396553.184	21.79
19	686192.272	396548.905	16.54
20	686208.586	396551.630	24.58
S(1)=13892.22mp		P=586.00m	



LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP SEMI RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- TEREN IN EXTRAVILAN NEREGLEMENTAT

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA PRINCIPALA - str. FRAGILOR, AGRISELOR
- CALE DE CIRCULATIE PE INTERIORUL PARCELEI
- ACCESE

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
   - 824 mp intravilan
   - 484 mp extravilan

2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

SE DORESTE INTRODUCEREA TERENURILOR INTEGRAL IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA LOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE S(D)+P+1E(M)

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSI:
P.O.T. propus = max 45%
C.U.T. propus = 0,4 (parter); 0,8 (parter+1etaj)
G.O. propus = 60%
zone verzi = 40%
REGIM DE INALTIME - S(D)+P+1E(M)
inaltime maxima la cornisa - 8m
inaltime maxima cladire - 11m

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE SC. ARHITOME SRL J 24 / 901 / 04 R 16508669

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

BENEFICIAR	PROIECT NR. 336
VARGA IOZSEF ZOLTAN loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C	FAZA P.U.Z
ILUSTRARE URBANISTICA	PLANSA U.06

PROIECTANT GENERAL

Baia Mar , str. RIVITEI nr. 127
J 4/ 1 4 1 0 9

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 4/2021
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

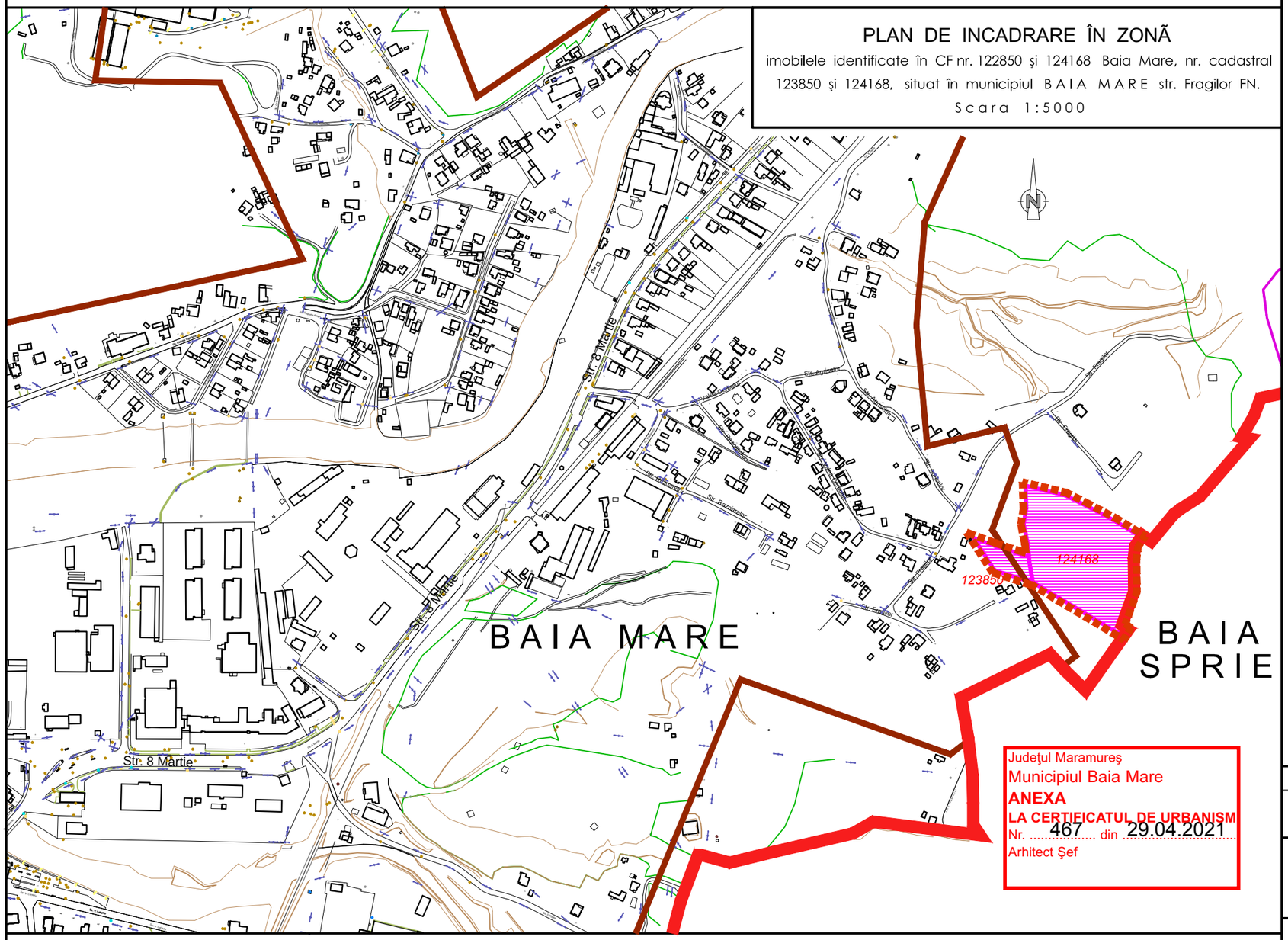
PLAN DE SITUATIE - EXISTENT sc. 1:5000

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

PLAN DE INCADRARE ÎN ZONÃ

imobilele identificate în CF nr. 122850 şi 124168 Baia Mare, nr. cadastral 123850 şi 124168, situat în municipiul BAIA MARE str. Fragilor FN.

Scara 1:5000



Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 467 din 29.04.2021
Arhitect Şef

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

SE DORESTE REGLEMENTAREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE S(D)+P+1E(M)

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE SC. ARHIHOME SRL J 24 / 901 / 04 R 16508669

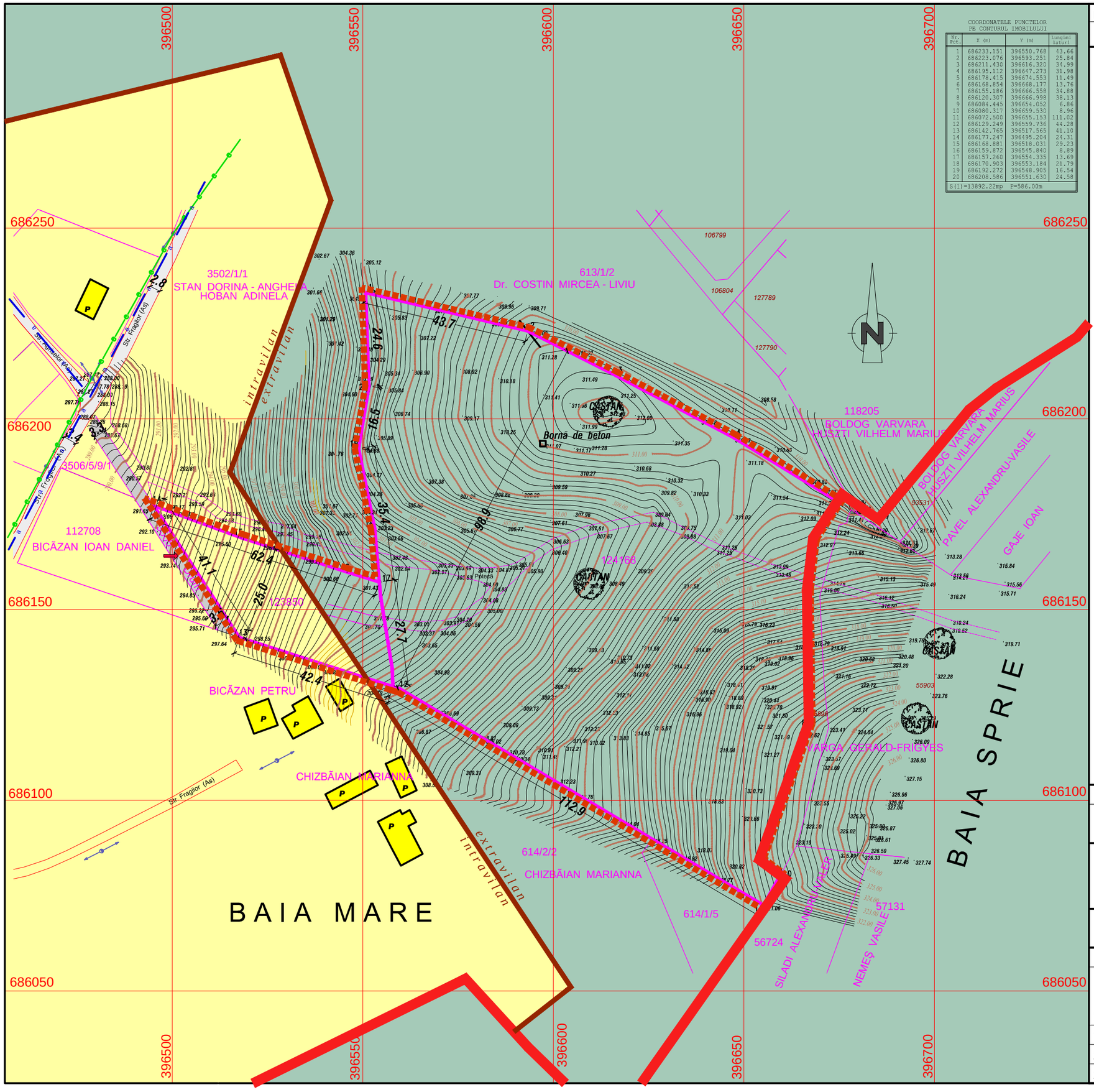
REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

BENEFICIAR	PROIECT NR. 336
VARGA IOZSEF ZOLTAN *loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63*	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA *loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. f. nr.*	FAZA **C.U.**
PLAN DE INCADRARE	PLANSA **U.01**

PROIECTANT GENERAL

Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J 1 4 1 6

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 5000
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 4/2021
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		



PLAN DE SITUATIE - EXISTENT sc. 1:1000

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILANULUI
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE - propusa pentru parcelare - 13892 mp
- LIMITA PARCELELOR CARE GENEREAZA PUZ - 123850, 124168
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP SEMI RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- TEREN IN EXTRAVILAN NEREGLEMENTAT

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA PRINCIPALA - str. FRAGILOR, AGRISELOR
- STRADA CU DESERVIRE LOCALA
- CALE DE CIRCULATIE PE INTERIORUL PARCELEI
- ACCESE

4. RETELE EDILITARE

- a RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- c RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- e RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
- g RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
- Stâlp beton

DATE DESPRE TEREN **S = 13892 mp**

1. CF 123850 Baia Mare - nr cadastral 123850 - 1308 mp
2. CF 124168 Baia Mare - nr cadastral 124168 - 12584 mp

SE DORESTE REGLEMENTAREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE S(D)+P+1E(M)

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA RUR Horea Grigore I. STOIA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE SC ARHITOME SRL J 24 / 901 / 04 R 16508669

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 467 din 29.04.2021
Arhitect Şef

BENEFICIAR	PROIECT NR. 336
VARGA IOZSEF ZOLTAN *loc Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63*	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA *loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. f. nr.*	FAZA **C.U.**
PLAN DE SITUATIE - EXISTENT	PLANSA **U.02**

PROIECTANT GENERAL

Baia M re, str. GRIVIT I nr. 1
J / 4 6 8

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA Horea		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 4/2021
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea: **ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ**

Initiator: **VARGA IOZSEF ZOLTAN**

Amplasament: **loc. BAIA MARE,**

Proiectantul general: **S.C. ARHIHOME S.R.L.**

aprilie 2021

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Data elaborarii

Faza de proiectare:

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	**ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ**
Initiator:	**VARGA IOZSEF ZOLTAN** **loc. Baia Mare,**
Amplasament:	**loc. BAIA MARE,**
Proiectantul general:	**S.C. ARHIHOME S.R.L.**
	aprilie 2021
Data elaborarii	**P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**
Faza de proiectare:	

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nului Varga Iozsef Zoltan, cu domiciliul în loc. Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63.

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluţii de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcţii de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei.

Se propune **introducerea în intravilan și reglementarea unui teren în suprafață totală de 13892 mp pentru funcțiuni de locuire individuală.** Suprafața ce se introduce în intravilan este compusă din 2 numere cadastrale: 123850, 124168 - terenuri aflate parțial în intravilan - extravilan.

- nr cad 124168 - 12 584 mp - teren arabil - aflat în extravilan
- nr cad 123850 - 1 308 mp - teren fâneață
  - din care - 484 mp aflați în extravilan
  - 824 mp aflați în intravilan

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Baia Mare întocmit de firma SC ARHITEXT INTELSOFT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999, zona studiată se află în extravilanul localității, în imediata vecinătate a intravilanului cu U.T.R-ul – **L1 - Subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru protecția agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+1**

Realizarea obiectivelor de investiție prevăzute în certificatul de urbanism sunt posibile, zona studiată fiind adiacentă unei zone cu funcțiunea predominantă de locuire rezidențială.

În acest sens s-au eliberat **Certificatul de urbanism nr. 467/29.04.2021** și **Avizul de Oportunitate nr. 15 / 19.08.2021** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- organizarea căii de acces;
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulatia terenurilor;
- reglementarea spațiilor verzi pentru fiecare teren în parte;
- Organizarea locurilor de parcare aflate pe proprietatea privată;
- Precizarea platformelor destinate deșeurilor menajere
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELSOFT SRL – aprobat

PUZ - LOCUINTE UNIFAMILIALE D+P+1+M -aprobat H.C.L. 35 din 29.01.2015

PUZ - COSTRUIRETRUP INRAVILN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ - aprobat H.C.L. 449 din 30.09.205

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată
Studiu geotehnic întocmit de SC BST GEOLOGICS SRL - pr 4/2022

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

- suprafața terenului studiat 13892,00 mp
- suprafața construită a clădirilor din zonă 0,00 mp
- suprafața zonelor libere 13892,00 mp
- suprafața platformelor betonate - circulații 0,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului şi urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menţionate se specifică numărul şi titlul acestora.
Proiectul are la bază:
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii - **Republicare*)**
LEGEA nr. **10** din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcţii*) - REPUBLICARE**
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)*) - Republicare
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare *) **- Republicată**
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor
ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zonă cu castani și livezi cu mici căsuțe de refugii, care și-a pierdut acest caracter, iar după anii 90 a început să se dezvolte din punct de vedere urbanistic, ca și cartier rezidențial cu condiții speciale de construire, în regim de înălțime maxim D+P+1E.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește în imediata vecinătate a limitei cu intravilanul, în partea de est a străzilor Fragilor și Agrișelor.

Zona studiată are un parcelar rectangular, delimitat de strada Agrișelor la vest, respectiv proprietăți private - Stan Dorina Anghel, Hoban Adinela, proprietăți private în partea de est - Varga Gerald - Frigyes, sud - proprietăți private - Bicăzan Petru, Chizbăian Marianna, nord - proprietate privată Dr. Costin Mircea - Liviu.

Ca și asezare și accesibilitate, zona se află într-o poziție favorabilă, are acces direct din drum public - strada Agrișelor - nr topo 3505, iar utilitățile se află în imediata vecinătate, de-a lungul străzii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află parțial în intravilan, parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, la est de UTR-ul L1

Terenul este amplasat pe latura estică a străzii Agrișelor, respectiv Fragilor.

Zona studiată se învecinează cu:

- **la est**: proprietate privată - Varga Gerald Frigyes pentru care are trecut în cartea funciară sarcină de servitute de trecere cu piciorul și orice mijloc de transport
- **la sud**: proprietăți private – Bicăzan Petru, Chizbăian Marianna
- **la vest**: strada Agrișelor - nr topo 3505,
  proprietate privată Stan Dorina Anghel, Hoban Adinela
- **la nord**: proprietate privată Dr. Costin Mircea - Liviu.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu toate utilitățile – rețele edilitare majore de apă, canal, gaz, energie electrică, telefonie. Are acces la căi de comunicație carosabile și beneficiază de o formă geometrică echilibrată.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu are o pantă variată, cu denivelări între 3° (5,24%) - 15° (26,7%) cu expunere vestică, deschidere spre municipiul Baia Mare.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Zona este caracterizată de existența unei pânze de apă freatică, la adâncimi de 4,5 - 5,5m față de cota terenului natural, în nivelul bolovăniș și pietriș. Variațiile nivelului de pânză de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și debitului râului Săsar.

Pânza freatică nu s-a interceptat în timpul realizării studiului geotehnic.

2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un climat de adăpost cu ierni blânde fără viscole și veri semimoderate termic. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general călduroasă cu ploi frecvente când anticiclonul înaintează spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. În cursul anului ea

variază de la luna cea mai rece – ianuarie -2,7°C, până la cea mai caldă – iulie 29,7°C. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiinde de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Baia Mare beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

Regimul vânturilor:

Frecvența vânturilor – predominantă: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord – vest, 6,3% - sud – est
Cea mai mică frecvență o au vânturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.
Conform NP 082 – 04, în zona studiată presiunea de frecvență a vântului este de 0,50KN/mp.
Conform CR 1-1-3-2005, in zona studiata valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este de 3KN/mp (zona climaterica III, cu temperaturi de calcul de la - 18° (iarna) la +25° (vara)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un **risc geotehnic moderat**.

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de argilă nisipoasă tare, cu minerale de fier și carbonați, respectiv formațiunea de nisip argilos cu pietriș (minerale de fier și carbonați).

2.3.5. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în municipiul Baia Mare și prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
  - cu accelerația terenului pentru proiectare a_g = 0,15m m/s²
  - cu perioada de colț Tc = 0,70s

2.3.6. RISCURI NATURALE

Nu există în imediata vecinătate.

2.4. CIRCULATIA

La teren se ajunge astfel: înaintând dinspre Baia Mare spre cartierul Ferneziu pe strada 8 Martie, după complexul Electronet se face curba spre dreapta și se intră pe strada Valea Cerbului. Se înaintează în jur de 500m până la intersecția cu strada Fragilor unde se virează spre stânga, se mai merge 50m până la intersecția cu strada Agrișelor unde se virează din nou spre dreapta. După 28m se ajunge la teren.

Profilul străzilor - Valea Cerbului, Agrișelor, Fragilor au un profil de 6m, variații mari de pantă cu îmbrăcăminte asfaltică în stare bună.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Terenul care urmează să fie reglementat este liber de construcții.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunea principală a zonei studiate este cea de teren arabil cu o mică parte de fâneață.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

Zona studiată este compusă din 2 parcele.
În imediata zonei studiate există clădiri având funcțiunea de locuință.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Clădirile existente sunt într-o stare foarte bună, sunt construite în regim de înălțime D+P+M pe structură portantă din zidărie de cărămidă, acoperiș șarpantă.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona învecinată este o zonă rezidențială fără servicii complementare. Zona de servicii se află la aproximativ 800m în cartierul Ferneziu - spații comerciale, școală, grădiniță și alte funcțiuni conexe locuirii.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Zona reprezintă un teren amenajat, o zona verde întreținută.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE INVECINATE

	Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:
SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fără extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim
PRECIPITATII	- înscris în limite normale; Ploile torențiale din timpul verii, precum și topirea zăpezii primăvara pot provoca inundații: râul Săsar nu constituie o posibilă sursă de risc.
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezintă risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare la -1,20m față de terenul natural
RISCURI ANTROPICE	- nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu toate rețelele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii Fragilor, Agrișelor. De asemenea, există și iluminat public stradal.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

Principala disfuncționalitate pentru zona studiată este faptul că parcelele se află în extravilan și nu are regulament de construire.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

- Cadrul natural existent este amenajat.
- Cadrul construit este în dezvoltare.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITATE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA

- terenul studiat are o legatură cu strada Agrișelor, respectiv 8 Martie, ca urmare legătura terenului cu orașul și celelalte zone este foarte bună.

2.7.4. EVIDENTIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPĂ CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

1. Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentația PUZ , este de a introduce terenul în intravilan pentru parcelare și de a construi pe fiecare parcelă o casă de locuit unifamilială în regim de înălțime D+P+1E

Opțiunea este justificată prin următoarele considerente:

- parcela are suprafață necesară – minim 500 mp;
- funcțiunea propusă – locuire individuală – nu crează disfunctionalități
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuințe individuale.

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG BAIA MARE aprobat, în extravilan, fără reglementări.

La baza proiectării construcţiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: “Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074-2014.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este cuprinsă parțial în Reglementările Planului Urbanistic General al localităţii - aprobat - fiind situată în intravilanul localităţii în UTR-ul
L1 - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+1 – având destinaţia actuală de teren arabil și o mică parte fâneață

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural cu relief și climă blândă, cu riscuri naturale minore, este deosebit de favorabil pentru funcțiunea propusă - locuire individuală

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile. Plantarea de arbori și arbuști în amenajarea peisageră pentru fiecare lot.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada Fragilor.

Funcțiunea de locuire individuală nu produce trafic pentru străzile din cartier - strada Valea Cerbului, Fragilor, Agrișelor. Profilul străzilor fiind de 6m cu un carosabil de 4m, cu variațiuni de pantă - de la lin la abrubt, circulația auto poate să devină dificilă la intersecția a două mașini care circulă în sensuri opuse. Ca urmare, pentru a elimina acestă disfuncționalitate, se propune o reanalizare a circulației din întreg cartier cu reglementarea străzilor cu sens unic.

În ceea ce privește zona studiată care se dorește a se reglementa, circulația auto și pietonală se va reglementa prin căi de acces cu un profil de 10m lățime, zonă carosabilă de 7m cu 2 fluxuri de circulație, zonă verde cu rigolă pentru colectarea apelor pluviale rezultate din intemperiile abudente, respectiv cu trotuar pe cealaltă parte a carosabilului. Calea de acces propusă urmărește panta terenului pentru a facilita urcarea și coborârea autoturismelor pe tot parcursul anului. Parcările necesare pentru fiecare locuință se vor amenaja pe parcela proprie, dar sunt amenajate și câteva pe calea de acces. Accesul principal pe teren va înainta până la intersecția cu parcela cu numărul cadastral 55903 pentru care există înscrisă sarcină de servitute de trecere cu piciorul și orice mijloc de transport. Acest teren nu a fost inclus în zona de studiu pentru că se află într-o altă unitate administrativ - teritorială - Baia Sprie.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.
Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE

In cadrul P.U.Z.-ului, pe zona reglementată se propune:

- Locuire individuală
- reglementarea căii de acces și intersecția cu strada Agrișelor
- echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 40,00 %

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program după orele 22:00, produc poluare;
- unităţi ale căror aspect către căile de comunicaţie majoră generează disfuncţionalităţi estetice;
- construcţii sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unităţi fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare.

In cadrul P.U.Z.-ului, pe terenul reglementat se propune locuire individuală.

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR

În zona reglementată se admit activităţi din următoarele domenii:

- locuințe individuale
- zone plantate

3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUSĂ

L1 - subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți cu regim izolat de construire, având înălțimea maximă de D+P+1E

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 800 mp, acces din drum public sau drum de servitute, zonă carosabilă de minim 3,5m
- alinierea gardurilor la stradă pentru a obține un profil de 10m, cu carosabil de 7m, trotuar pe o parte, iar pe cealaltă zonă verde cu rigolă deschisă pentru colectarea apelor pluviale
- Procentul de ocupare a terenului max 45%
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,4 pentru construcții în regim de înălțime D+P
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,8 pentru construcții în regim de înălțime D+P+1 (M)
- În interiorul parcelelor pot fi prevăzute accese pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi de protecție. Pentru fiecare parcelă (din cele pe care se propune realizarea de locuințe unifamiliale) se prevede câte o platformă pavată pe care se va asigura parcarea a cel puțin a unui autoturism.

3.5.4.BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2350,00	16,92
2.	Zona verde - teren liber de constr.	13892,00	100,00	8221,00	59,18
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	3321,00	23,90
	Total suprafata zona de studiu	13892,00	100,00	13892,00	100,00
	P.O.T. zona reglementata			45 %	
	C.U.T. zona reglementata			0,4 D+P, 0,8 D+P+1E(M)	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor de investiție, precum și canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin branșamentele la rețelele existente pe str. Agrișelor.

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face de la rețeaua exterioară prin cămine de racordare în care se vor monta contoare. Branșamentele de apă vor fi de minim 63mm, pentru a fi suficiente pentru incendiu.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divizor : canalizare menajeră și canalizare pluvială.

Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și prin rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în rețeaua de canalizare din zonă.

Apa pluvială de pe platformele/accesele la construcțiile din zona de studiu va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în canalizarea stradală.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Branșamentele se vor realiza din rețele existente, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică a corpurilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin cabluri subterane, fiecare corp având câte un tablou general.

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zonă există rețea de gaz metan, ca urmare alimentările și branșamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislatiei, fără a aduce prejudicii aspectului și calitătii rețelei rutiere ăi pietonale.

3.6.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deseurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, accesibile atât de către locatari cât și de serviciul public de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlată a deşeurilor;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Analizarea traficului auto din cartier după implementarea PUZ -urilor cu recomandare de reglementare a circulației auto în sens unic.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, va genera efecte benefice asupra localitații atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE SUSTIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

În vederea realizării investiţiei este necesară introducerea terenurilor din extravilan în intravilan şi demararea proiectului pentru obiectivele propuse.
Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura: realizarea tuturor utilităților .

Pentru realizarea investițiilor se vor realiza următoarele etape:

- realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura: realizarea tuturor utilităților. În acest fel fiecare parcelă va dispune de posibilitatea racordării la limita sa la toate utilitățile necesare.
- Amenajarea căii de acces cu racord la strada Agrișelor
- amenajarea terenului;
- aprobarea proiectelor pentru execuție.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Baia Mare.

Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- dată fiind poziția terenului cu perspectivă ascendentă spre teren, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)*) - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) **-** Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice **"Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal" **- Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii - **Republicare*)**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
LEGEA nr. **10** din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcţii*) - REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991***)- Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare *) **- Republicată**
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achiziţiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. **107/1996**
Ordonanta de urgenta nr. **195/2005** privind protectia mediului
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului
Legea nr. **24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităţilor - REPUBLICARE
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Sănătăţii
Hotărârea Guvernului nr. **382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor
ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale
Normativ P118/99 de siguranta la foc a constructiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea şi realizarea construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din extravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită ca **L1' - Subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E(M)** în prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentaţiei de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administraţiei publice locale desfăşoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcţiunea solicitată (permisiuni, condiţionări, servituţi, restricţii, interdicţii, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR " şi din cap. – „ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ", se identifică prevederile generale şi condiţiile de autorizare a construcţiilor şi amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripţiile particulare stabilite prin documentaţiile locale de urbanism aprobate şi se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul şi funcţiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate şi a avizelor şi acordurilor care vor fi obţinute pentru proiectul investiţiei anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATA IN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere cadastrale **123850, 124168.**

Vecinătăți:

- **la est**: proprietate privată - Varga Gerald Frigyes pentru care are trecut în cartea funciară sarcină de servitute de trecere cu piciorul și orice mijloc de transport
- **la sud**: proprietăți private – Bicăzan Petru, Chizbăian Marianna
- **la vest**: strada Agrișelor - nr topo 3505,
  proprietate privată Stan Dorina Anghel, Hoban Adinela
- **la nord**: proprietate privată Dr. Costin Mircea - Liviu.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELSOFT SRL – aprobat
2. PUZ - LOCUINTE UNIFAMILIALE D+P+1+M -aprobat H.C.L. 35 din 29.01.2015
3. PUZ - COSTRUIRETRUP INRAVILN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ - aprobat H.C.L. 449 din 30.09.205 2.
4. STUDIUL GEOTEHNIC]ntocmit de SC BST GEOLOGICS SRL - pr 4/2022

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- Zona edificabilă pentru terenul studiat
- organizarea profilului stradal
- organizarea spațiilor verzi,

- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la urmatoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-a identificat o grupă de funcțiune:

- **locuințe individuale**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

UNITATEA TERITOARIALA DE REFERINTA

L1' - Subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+1E(M)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

ART. 1. UTILIZARI ADMISE
ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
ART. 9. STATIONALREA AUTOVEHICULELOR
ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA
ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ART. 14. IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
ART. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - **UTILIZARI ADMISE**

- **funcţiunea principală**: locuire individuală
- **functiunea secundară**: funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii, împrejmuiri, parcări acoperite sau garaje care deserversc locuirea individuală

ART. 2. - **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15°, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament
- regim de construire doar izolat
- primire turistică cu maxim 8 camere de cazare
- mansardări sau supraetajări în limita a 3 nivele
- se admite utilizarea tereului pentru plantații de arbori fructiferi

ART. 3. - **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 500 mp şi un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici nu sunt construibile.

ART. 5. - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- **Se recomandă alinierea clădirile** la **5,0** m față de aliniament
- pot face excepție construcțiile de tip garaj care se pot amplasa la aliniament având înălțimea maximă de 3m.

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 15m pe nicio latură,
- retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **3,00** m
- retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **5,00** m

ART. 7. - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

- distanta minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **6.0** metri.

ART. 8. - **CIRCULATII SI ACCESE**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau servitute de trecere având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor - zonă carosabilă de minim 7,0m lățime, iar profilul stradal de 10m ;
- Racordul accesului pe parcelă cu strada de acces se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staţionarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare

ART. 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00 m - la cornișă
- Înălțimea maximă a clădirilor 11,0 m - la coamă
- Regim de înălțime maxim D+P+1E(M);

ART. 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de pozitia terenului cu perspective multiple dispre oraș
- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

ART. 12. - **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

ART. 13. - **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;

- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenti având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori.
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

ART. 14. - **IMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuirea la stradă

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

• P.O.T. Maxim 40%

ART. 16. - **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

• C.U.T. Maxim 0,4 - D+P
• C.U.T. Maxim 0,8 - D+P+1E(M)

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina