**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. CHERECHEŞ CĂTĂLIN**

Nr. 21281 / 25.06.2020

Ca urmare a cererii adresate de dl. **Branzei Horia Constantin** cu domiciliul în judeţul Maramureş, municipiul Baia Mare, S[redacted] înregistrată cu nr. 21281/2020, şi a procesului verbal încheiat în şedinţa C.T.A.T.U. din data de 17.06.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite :

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**
**Nr. 24 din 25.06.2020**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal " **Reglementare zona locuire individuala**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11., identificat prin CF nr. 126540 Baia Mare şi CF nr. 126308 Baia Mare, cu numerele cadastrale 126450 şi 126308, cu respectarea următoarelor condiţii :

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**
Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Pictor Balla Joszef nr.11, fiind delimitat de strada Pictor Balla Joszef la Nord, drum privat la est, iar la vest și sud de proprietati private. Accesul la imobilele cuprinse în PUZ este asigurat din strada Pictor Balla Joszef cat și din drumul privat adiacent parcelelor la est. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ , identificate prin CF. Nr. 126308, cu nr. CAD. 126308, proprietar Branzei Horia Constantin și soția Branzei Andreea,bun comun cota actuala 1/1 -2000mp și CF.Nr.126540 ,cu nr. CAD.126540 proprietar Ciorba Petru casatorit cu Ciorba Maria-Mirela, cota actuala 1/1-1347 mp, conform planului de situaţie, anexă la prezentul aviz.

Suprafaţa totală a zonei de studiu este de **3.347 mp**.

**2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:**
**a)Categoriile funcţionale existente:**
Conform **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009** -*"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL " și a PUZ aprobat prin HCL nr.240/2005 Locuințe Zona Strazilor Victoriei Valea Borcutului:*
Terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

**P.U.Z.ul aprobat cu H.C.L. nr. 74/ 2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare pe** baza sentinței civile nr. 1665/ 25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Maramureș dar în prezent nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Categoria de folosinta conform CF: arabil.

**b) Funcţiuni propuse:**
**UTR-ZL-Subzona Locuințe Individuale si alte activități conexe**

**3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)**
**a) Indicatori urbanistici existenti:**
**Pentru intravilan-nereglementat:**

- POT = 0%
- CUT = 0

**b) Indicatori urbanistici propuşi-UTR ZL:**
**Planul Urbanistic Zonal se va corela cu PUZ *aprobat prin HCL nr.240/2005 Locuințe Zona Strazilor Victoriei Valea Borcutului***

- POT maxim = 30%
- CUT maxim= 1.0mp Adc / mp teren în funcție de studiului geotehnic.
- Regim de înălţime maxim = D+P+1E RH maxim = 12 m la cornişă
- G.O.= 30 %
- Sp.V.= 70 %

**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.
- Accesele se vor dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism -sectiunea 2-reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituţii de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomandă rezolvarea circulaţiei astfel încât să permită accesul/ieşirea din incintă fără afectarea fluenţei traficului.
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiilor, în condiţiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor si a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificata prin HCL 523/2019
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a" din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea / modernizarea reţelelor publice existente;
- Reglementarea spaţiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecţia mediului.

**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,
- Plan de situație pe suport topografic,cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș;se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituţii de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Aviz O.C.P.I Maramureș.
- Aviz Vital SA,

- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Certificat de nomenclatură stradala,
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței terenului afectat de traseul rețelelor popuse la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af- rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor si masivelor de pământ.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- 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.
- 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 Certificatelor de urbanism nr. 617 din 29.05.2020 si 618 din 29.05.2020 emise de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 525 lei, conform op nr.24 din 15.06.2020
Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

**Arhitect Şef**

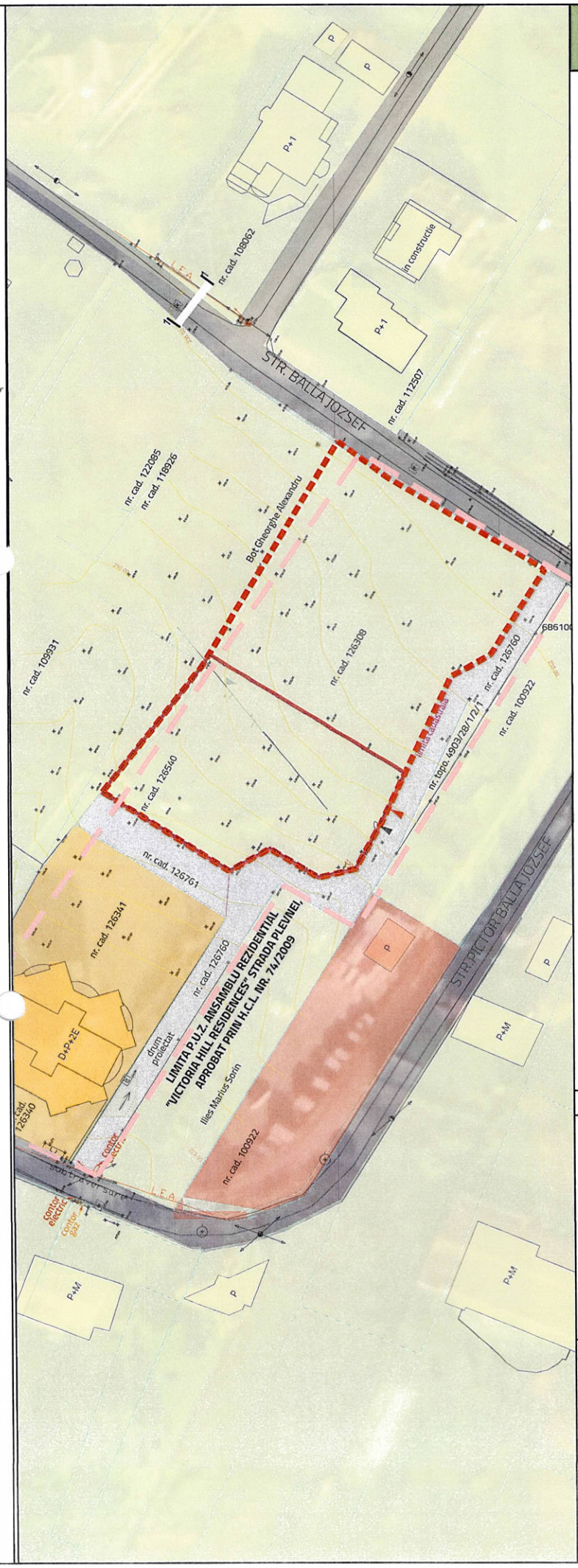
**Drd. Urb. Arh. Morth Izabella**

**Şef Serviciu Dezvoltare Urbană**

**Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce**



2 ex. / V.V.M./ 25.06.2020




# PLAN URBANISTIC ZONAL
## REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALA - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMURES

N

## LEGENDĂ

**LIMITE**

- LIMITĂ CORP INTRAVILAN MUNICIPIUL CONSTANȚA
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM -aprobate și expirate
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

**CIRCULAȚII**

- CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE PUBLICE
- DRUM DE INCINTA- PROPRIETATE PRIVATA
- ACCESE CAROSABILE PE LOTURI
- ACCESE PIETONALE PE LOTURI

**FUNCȚIUNI EXISTENTE**

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI TERENURI VIRANE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVE
- SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT
- COMERȚ, SERVICII

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PARCELĂ**

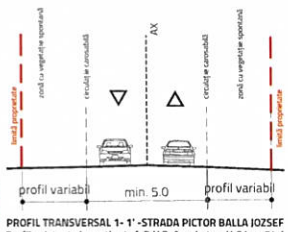
| Utilizarea terenurilor | Suprafață (mp) | POT max | CUT max | RH max |
|---|---|---|---|---|
| TEREN ARABIL | 1 347 | 0% | 0 | - |
| TOTAL | 1 347 | - | - | - |

**BILANT TERITORIAL EXISTENT – ZONA DE STUDIU**

| UTILIZAREA TERENURILOR | Suprafata [mp] | Suprafata [%] | POT actual | POT max | CUT actual | CUT max | Rh Max |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TEREN ARABIL - EXTRAVILAN | 3 347 | 100% | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 3 347 | 100% | | | | | |

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. AVIZ OPORTUNITATE
Arhitect Șef
Nr. 24/25.06.2020

**PROFILURI STRADALE CARACTERISTICE, SC.1:200**




**PROFIL TRANSVERSAL 1- 1' -STRADA PICTOR BALLA JOZSEF**
Profil existent și menținut cf. P.U.Z. Aprobat cu H.C.L. nr74 / 2009 (expirat dar care a produs efecte- introducere intravilan)

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA – RUR – Mihaela I. PUȘNAVA – master urbanist – D2E – SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA AGORAPOLIS S.R.L. – CUI: RO34332989 – CONSTANȚA-ROMANIA

| ELABORATOR PUZ | | TITLU PROIECT | |
|---|---|---|---|
| AGORAPOLIS SRL | | PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ- STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUN.BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ | |
| | | DATA | IUNIE 2020 |
| | | BENEFICIAR | CIORBA PETRU, CIORBA MARIA MIRELA |
| AMPLASAMENT | | FAZA | TITLU PLANȘĂ |
| IMOBIL N.C. 126540, STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMURES | | PLAN URBANISTIC ZONAL | SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI |
| ȘEF PROIECT | PROIECTAT/ DESENAT | PROIECTAT | NR PLANȘĂ |
| urb.Mihaela PUȘNAVA | urb.Eliza UNGUREANU | arh. Horia BRÂNZEI | PL 02 |
| | | | SCARA |
| | | | 1 : 500 |

**ROMÂNIA**
**JUDEȚUL MARAMUREŞ**
**MUNICIPIUL BAIA MARE**
**Primar**
**Nr. 13761 din 06.04.2020**

**CERTIFICAT DE URBANISM**

**Nr. 617 din 29.05.2020**

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

Ca urmare a cererii adresate de **BRANZEI HORIA CONSTANTIN**, cu domiciliul în județul **\\\\\\\\MARAMURES municipiul BAIA MARE** cod poştal **..... .....** [redacted] telefon/fax [redacted] e-mail **archorstudio1@gmail.com,** înregistrat la nr. **13761** din **31.03.2020**,

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: judetul **MARAMUREŞ municipiul BAIA MARE**
cod poştal **- STRADA PICTOR BALLA JOZSEF** nr. **-** bl. **-** sc. **-** et. **-** ap. **-**
**Cartea funciara Baia Mare** numar **126308 numar cadastral 126308** sau identificat prin **C.F. NR. 126308**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.**360/2005**, faza PUZ , aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 240/2005**,

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 în intravilanul municipiului Baia Mare - proprietate privata BRÂNZEI HORIA CONSTANTIN şi BRÂNZEI ANDREEA bun comun cota actuala 1/1

- Parcela a fost introdusa în intravilan partial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 240/2005 "Locuințe Zona străzilor Victoriei - Valea Borcutului" si partial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 pentru obiectivul PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL VICTORIA HILL REZIDECES strada Plevnei - beneficiar SC RONED IMOBILIARE SRL - proiect nr. 31D 2008 întocmit de SC ARCHSYSTEM SRL.
- În baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures în dosarul cu numărul 1390/100/2017. a fost emisă adeverinta nr. 19503 /2019 de catre Serviciul Amenajarea Teritoriului şi Urbanism - Compartiment cadastru şi GIS prin care se adevereste că parcela cuprinsă în zona de studiu a PUZ -ului aprobat este cuprinsă în INTRAVILANUL Municipiului Baia Mare.
- Parcela SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILĂ daca este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F., printr-o trecere carosabilă dintr-o strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie reglementată printr-o documentație cadastrală P.A.D., vizată de OCPI Maramureş.
- 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:**

ZONA a fost REGLEMENTATĂ partial prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 240/2005 "Locuințe Zona străzilor Victoriei - Valea Borcutului" si partial prin P.U.Z. nr. 737/2009, aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 pentru obiectivul: P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL " VICTORIA HILL REZIDENCES" str. Plevnei , beneficiar S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L., conform proiectului nr. 31D.2008, întocmit de S.C. ARCHSYSTEM S.R.L., Baia Mare;

Având în vedere faptul că PUZ-ul aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 si-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a acestuia a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare în baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures în dosarul cu numărul 1390/100/2017 si este reglementat partial prin prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 240/2005 "Locuințe Zona străzilor Victoriei - Valea Borcutului", se impune atribuirea unei U.T.R. pentru această parcela corelat cu UTR -urile stabilite prin P.U.Z.-urile aprobate pentru aceasta zonă.

DESTINATIA SOLICITATA: elaborare P.U.Z.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

În vederea construirii este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, în vederea atribuirii unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă.

Documentația faza D.T.A.C. va fi elaborată conform prevederilor Legii 50/1991- republicată cu respectarea conținutului cadru al documentației tehnice DT (piese scrise şi desenate arhitectură, structură, instalații),

Autorizația de construire se emite pentru EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE BAZĂ şi a celor aferente ORGANIZĂRII EXECUTĂRII LUCRĂRILOR şi va cuprinde si D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului pentru lucrările executate pe domeniul public la infrastructura tehnico edilitară existentă in zonă, potrivit art. 7, alin(1) din Legea nr. 50/1991,

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", modificata şi completata prin H.C.L. nr. 523/2019 :

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 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 suprafețe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):-- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură 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.
• 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, prevăzut la pct. 2.5.6. al secţiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 , este necesar în următoarele situaţii:
a)pentru construcţiile noi, amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora;
b)pentru lucrări de construcţii necesare în vederea schimbării destinaţiei în clădiri existente;
c)în cazul amplasării de construcţii cu altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate.
- Situaţiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcţii noi în vecinătatea imediată a unei construcţii existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistenţa mecanică şi stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea şi mediul ori siguranţa în exploatare. Cauzele acestor situaţii pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundaţiei construcţiei existente, afectarea gradului de însorire.
- Situaţiile prevăzute la lit. b) şi c) corespund cazurilor în care, urmare investiţiei noi pot fi create situaţii de disconfort generate de incompatibilităţi între funcţiunea preexistentă şi cea propusă, atât în situaţia în care se aduc modificări de destinaţie a spaţiilor în interiorul unei clădiri, cât şi în situaţia în care funcţionalitatea unei construcţii noi este incompatibilă cu caracterul şi funcţionalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcţiunii de locuit prin implementarea unor funcţiuni incompatibile datorită zgomotului, circulaţiei, degajării de noxe, etc.
- Acordul vecinilor se va da condiţionat de asigurarea, prin proiectul tehnic şi autorizaţia de construire/desfiinţare, a măsurilor de punere în siguranţă a construcţiei preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcţii. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-şi da acordul se constată de către instanţa de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizaţiei de construire/desfiinţare în locul acordului vecinilor.
- Proiectantul va preciza dacă prin lucrările propuse sunt afectate construcţiile învecinate şi sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora, situaţie în care se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuinţelor direct afectate.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:
În situaţia modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentaţie de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obţinându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentaţiei de urbanism. - Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile faţă 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, funcţiunii zonei, înălţimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă 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.
PLANUL URBANISTIC ZONAL se va elabora prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul şef şi aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:
- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare şi consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului revin investitorului privat-iniţiator al documentaţiei de urbanism, care identifică şi notifică proprietarii ale căror proprietăţi vor fi direct afectate de propunerile PUZ.
- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56[1] din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, nu pot fi iniţiate şi aprobate documentaţii de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcţii edificate fără autorizaţie de construire sau care nu respectă prevederile autorizaţiei de construire .

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

**ELABORARE P.U.Z.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.**

**4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**
**În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:**
**AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA 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 justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiţiei 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 documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiţii:

After the issuance of the certificate of urbanism, the holder is obliged to present himself to the competent authority for environmental protection in the initial assessment of the investment and to establish the procedure for environmental impact assessment. In the initial assessment of the notification of the intention to carry out the project, the environmental authority

After the issuance of the certificate of urbanism, the holder is obliged to present himself to the competent authority for environmental protection in the initial assessment of the investment and to establish the procedure for environmental impact assessment. In the initial assessment of the notification of the intention to carry out the project, the environmental authority

| |
|---|
| 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:
**P.U.Z. aprobat prin H.C.L.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.,**
**Extras CF actualizat; P.A.D. , Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, vizat de OCPI Maramureş;**
**Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței terenului afectat de traseul rețelelor propuse la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare;**
**Aviz Comisia municipală de sistematizare a circulației;**

*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):*
**.....**

*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 Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal/Planului Urbanistic de Detaliu, Taxă privind activitatea de informare şi consultare a publicului;
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** |
| Noemi-Erika Vida — Digitally signed by Noemi-Erika Vida Date: 2020.06.01 22:36:50 +03'00' | Lia-Augustina Muresan — Digitally signed by Lia-Augustina Muresan Date: 2020.06.01 13:54:40 +03'00' | Izabella-Mihaela Morth — Digitally signed by Izabella-Mihaela Morth Date: 2020.06.01 13:54:25 +03'00' |

Achitat taxa de **27,00** lei, a fost achitată conform **plății cu cardul** nr. **003925092199** din **2020-03-31 11:45:16** valoare **27,00**
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/prin poştă la data de .....

Întocmit,
Ing. Gherasim Camelia

Camelia-Alina Gherasim — Digitally signed by Camelia-Alina Gherasim Date: 2020.05.29 09:50:05 +03'00'

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, |
|---|---|---|

L.S.

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

Întocmit,
Gherasim Camelia

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Baia Mare

| | |
|---|---|
| Nr. cerere | **17209** |
| Ziua | **30** |
| Luna | **03** |
| Anul | **2020** |

Cod verificare
100083614218

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 126308 Baia Mare*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia Mare, Str Balla Jozsef, Nr. 11, Jud. Maramures

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 126308 | 2.000 | Teren neimprejmuit; |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **56613 / 18/09/2019** | | |
| Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.3562, din 17/09/2019 emis de NP.Rakoczi Ferencz Robert; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) **BRÂNZEI HORIA-CONSTANTIN**, casatorit cu<br>2) **BRÂNZEI ANDREEA**, bun comun | |

## C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |

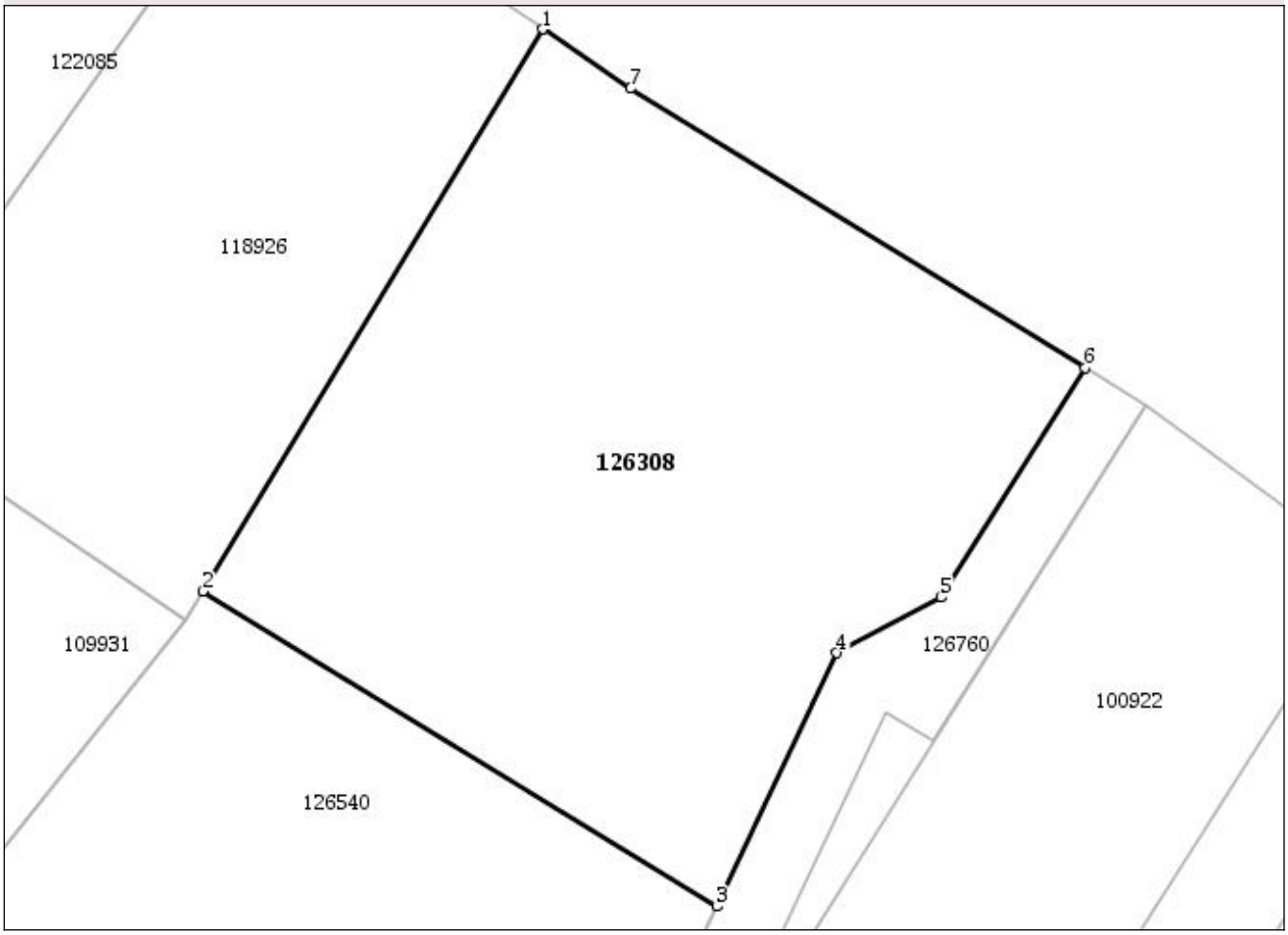
# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 126308 | 2.000 | |

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | arabil | DA | 2.000 | - | - | - | |

**Lungime Segmente**
**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.**

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 46.519 |
| 2 | 3 | 42.699 |
| 3 | 4 | 19.854 |
| 4 | 5 | 8.353 |
| 5 | 6 | 19.192 |
| 6 | 7 | 37.817 |
| 7 | 1 | 7.486 |

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 0.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 0.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

30/03/2020, 15:02

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Baia Mare

| | |
|---|---|
| Nr. cerere | **17210** |
| Ziua | **30** |
| Luna | **03** |
| Anul | **2020** |

Cod verificare
100083613780

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 126540 Baia Mare*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia Mare, Str Balla Jozsef, Nr. 11, Jud. Maramures

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 126540 | 1.347 | Teren neimprejmuit; |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **6302 / 04/02/2020** | | |
| Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 451, din 03/02/2020 emis de NP Rakoczi Ferencz Robert; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) **CIORBA PETRU**, casatorit cu<br>2) **CIORBA MARIA-MIRELA**, bun comun | |
| B4 | se noteaza drept de trecere in temeiul art. 617 Cod Civil, in vederea accesului la drumul public in favoarea imobilului de sub A1, asupra imobilului nr cad 126760 inscris in cartea funciara nr 126760 Baia Mare | A1 |

## C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |

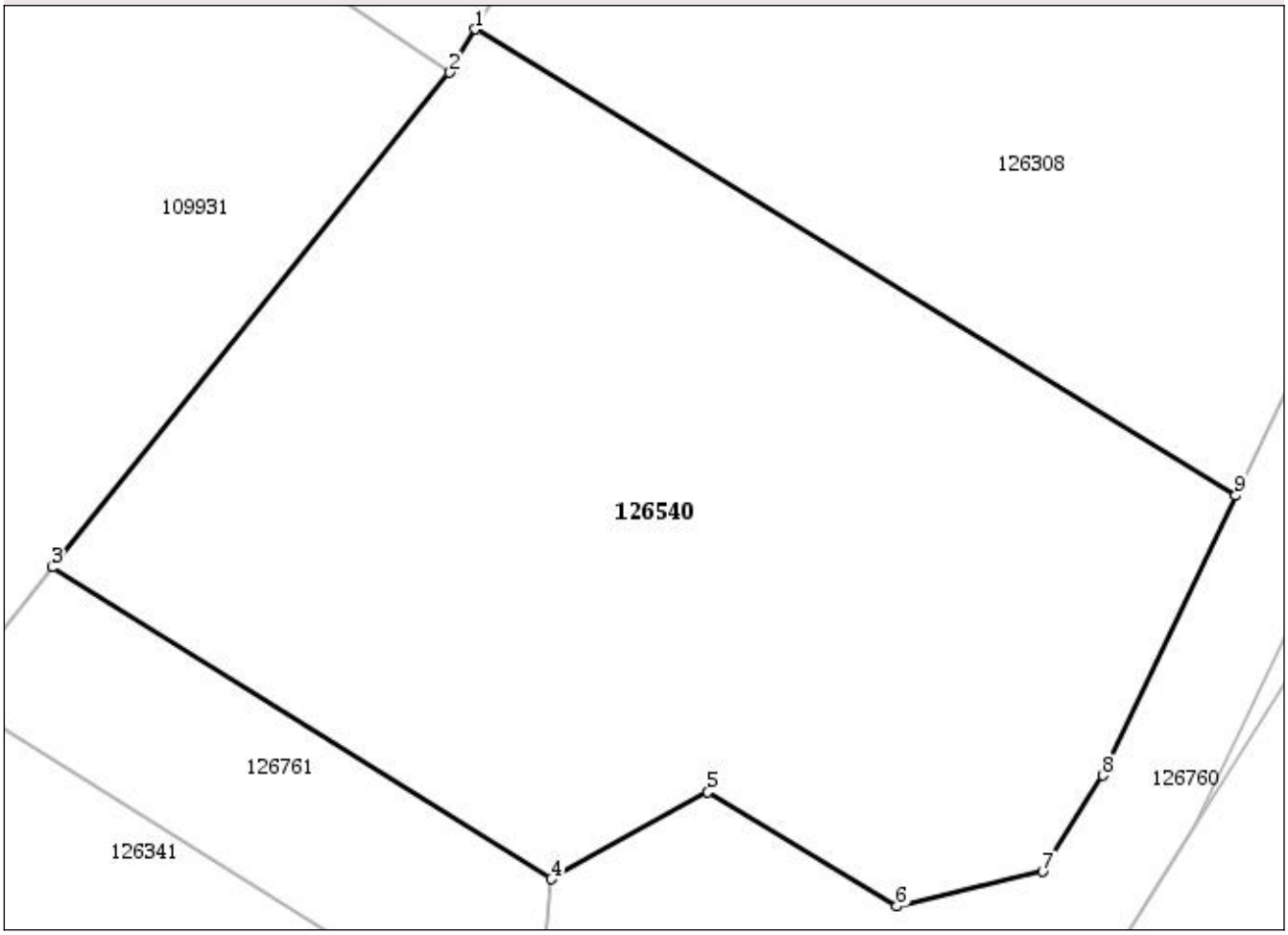
# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 126540 | 1.347 | |

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | arabil | DA | 1.347 | - | - | - | |

**Lungime Segmente**
**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.**

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 2.414 |
| 2 | 3 | 30.366 |
| 3 | 4 | 28.151 |
| 4 | 5 | 8.588 |
| 5 | 6 | 10.578 |
| 6 | 7 | 7.146 |
| 7 | 8 | 5.42 |
| 8 | 9 | 14.847 |

*Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.*


Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment |
|---|---|---|
| 9 | 1 | 42.699 |

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 0.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 0.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

30/03/2020, 15:15

# PLAN
# DE INCADRARE IN ZONA
## Scara
## 1 : 5000

Judetul: Maramures

Orasul: Baia Mare, str. Balla Jozsef

Comuna: .....

Satul: .....

Nr. cadastral: 126308

Numele proprietarului:

BRANZEI HOREA

.....

Adresa: .....

Strada: .....

S.C. TOPO EXPERT S.R.L.

Topograf: ing. Ardelean Vasile Alexandru

Semnatura si stampila

Judetul Maramures
Municipiul Baia Mare
**ANEXA**
**LA CERTIFICATUL DE URBANISM**
Nr. 617/29.05.2020 din .....
Arhitect-Sef
Izabella Mihaela Morth
Digitally signed by Izabella-Mihaela Morth
Date: 2020.06.01 13:55:23 +03'00'

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE**
**Serviciul Dezvoltare Urbană**

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

**DA** [X] **NU** [ ]

**Dacă aţi bifat căsuţa NU, cererea dumneavoastră nu va fi înregistrată!**

Subsemnatul *BRÂNZEI HORIA CONSTANTIN*

C.N.P. [redacted] reprezentant al.....-.....C.U.I. .....-.....

.....-..... cu (sediul)domiciliul în judeţul..*MARAMUREȘ*..localitatea..*BAIA MARE*

[redacted].....nr. ..[redacted].....,

în conformitate cu prevederile Legii 350/2001(actualizată) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi a Ordinului MDRT 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, solicit demararea procedurii de **consultare a populaţiei conform Regulamentului Local aprobat prin HCL 168/2011** în vederea elaborării documentaţiei de urbanism.....*PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ* .....

având destinaţia..*LOCUIRE INDIVIDUALĂ*.....

amplasată în judeţul....*MARAMUREȘ*.....localitatea...*BAIA MARE*...pe strada ..PICTOR BALLA ...JOZSEF, ..nr. .....11....bl. .-.....ap. .....-.... *N.C. 126540, 126308, 126760, 126761*

Data | Semnătura

.....18.09.2020..... | .....

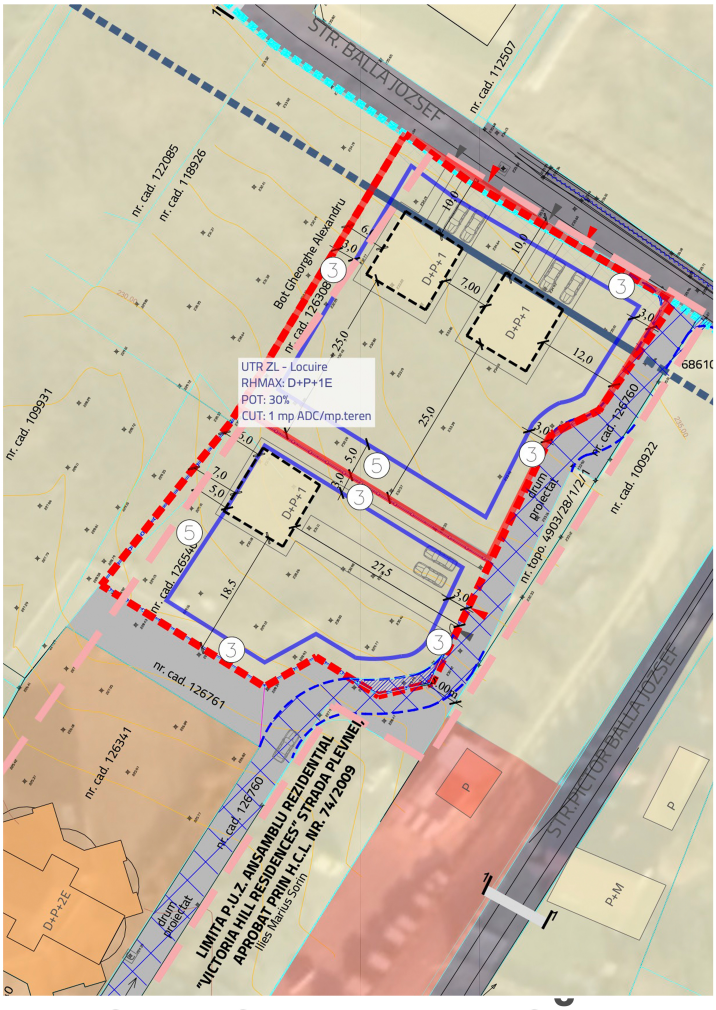
Taxă consultare PUZ – 500 ron
Taxă consultare PUD – 300 ron

**Primăria MUNICIPIULUI BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**
**Data anunțului:** *09.09.2020*

# CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

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

**INIȚIATOR: BRÂNZEI HORIA CONSTANTIN**
**ELABORATOR:** URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL




**LEGENDĂ**

**LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM -aprobate și expirate
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

**CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE PUBLICE
- DRUM DE INCINTA- PROPRIETATE PRIVATA
- ACCESE CAROSABILE PE LOTURI
- ACCESE PIETONALE PE LOTURI

**FUNCȚIUNI**
- LOCUIRE INDIVIDUALA SI TERENURI VIRANE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVE
- SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT
- COMERȚ, SERVICII

**ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- ALINIAMENT NOU PROPUS
- ALINIERE PROPUSĂ
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS
- (3) RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE SUPRAFAȚĂ DE TEREN REZERVATĂ PENTRU LĂRGIREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (dacă este cazul)

**ELEMENTE CU ROL ORIENTATIV**
- AMPRENTA CONSTRUCȚII PROPUSE
- CIRCULAȚII DE INCINTĂ
- ALINIERE PROPUSĂ
- TRASEU ORIENTATIV DRUM DE ACCES
- ZONA REZERVATĂ PROIECTARII /CONFIGURARII DRUMULUI DE ACCES
- ALINIAMENT NOU PROPUS

**REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**
UTR ZL - Subzona LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE
POT max = 30%
CUT max = 1 (mp A.D.C. / mp. teren)
Rhmax= D+P+1
Hmax = 12,00 m

# PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse la sediul Primăriei din str. Gh. Șincai nr.1, camera 26, în perioada 10.09.2020 – 05.10.2020

# PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE

**prin transmiterea observațiilor asupra propunerilor prezentate.**

**Dezbaterea publică va avea loc la Sala EUROPA, strada Gheorghe Sincai nr. 37, la data de .....**

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare și vor fi transmise în scris prin e-mail, la adresa primar@baiamare.ro, prin poștă, la adresa Str. Gheorghe Șincai nr 37, sau depuse direct la registratură.
Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la PRIMĂRIE începând cu data de 10.09.2020 timp de 10 zile.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
str. Gh. Șincai nr. 37, camera 26 , tel 0262.211.011 / 182, email: mirela.ionce@baiamare.ro
Date de contact elaborator: **office@agorapolis.ro, 0722393350**

# MEMORIU JUSTIFICATIV

# ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

# VOLUMUL I

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF,MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 126308, STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMURES și imobilele adiacente cu N.C. 126340 - la sud și N.C. 126760 -la est și N.C. 126761 -la sud de N.C.126540**

Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **IMOBIL N.C. 126308, STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMURES**

Inițiatorul investiției: **BRÂNZEI HORIA-CONSTANTIN, BRÂNZEI ANDREEA, CIORBA PETRU, CIORBA MARIA MIRELA**

Nr contract: **313/ 12.06.2020**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

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

Coordonator proiect arhitectură : **arh. Horia BRÂNZEI**

# 0.CONTEXT

## 0.0. Date beneficiar

**Nume:** BRÂNZEI HORIA-CONSTANTIN, BRÂNZEI ANDREEA, CIORBA PETRU, CIORBA MARIA MIRELA

**Domiciliul:** [redacted]

**Identificare prin:** [redacted]

## 0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

Terenul cu Cadastral 126308 care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 2000 mp conform extrasului de carte funciară nr. 126308 /30.03.2020.

Suprafața **zonei de studiu reglementate prin prezenta documentație P.U.Z. este de 3 3 47 mp**, care cuprinde terenul cu nr. cad. 126308 având 2000mp (proprietatea lui Brânzei Horia Constantin si a sotiei Brânzei Andreea) si terenul cu nr. cad. 126540 având 1347mp (proprietatea lui Ciorba Petru și Ciorba Maria-Mirela).

**Acest teren se intravilanul Municipiului Baia Mare, deoarece zona a fost parțial prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.240/2005** *"Zona Victoriei -Valea Borcutului "* și parțial prin **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009** *-"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL "* și **are categoria de folosință teren arabil.**

Având în **vedere faptul P.U.Z.ul aprobat cu H.C.L. nr. 74/ 2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare pe** baza sentinței civile nr. 1665/ 25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Maramureș în dosarul cu 1390/100/2017, **se impune elaborarea unui P.U.Z. pentru atribuirea unui U.T.R. corelat cu documentațiile aprobate și expirate din zonă.**

**P.U.G. Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Baia Mare nr. 3562911 / 1996,** încadrează imobilul în extravilan, dar terenurile reglementate în zona de studiu P.U.Z. sunt actualmente în intravilanul localității, având în vedere cele menționate mai sus.

Certificatul de Urbanism nr. 618/29.05.2020, respectiv prevederile privind regimul tehnic, arată că este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru atribuirea unei noi unități teritoriale de referință ( U.T.R.) . Astfel, se propune realizarea unui Plan Urbanistic în Zonal având scopul „ REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF,MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ"

## 0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

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

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

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

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

**În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:**

- atribuirea unui U.T.R. corelat cu documentațiile aprobate și expirate din zonă;

- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum: locuire, dotări conexe locuirii etc.
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- stabilirea posibilităților de echipare edilitară;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- Asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Maramureș

## 0.3. Surse documentare și relația cu alte proiecte

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

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Baia Mare nr. 356 2911 / 1996;
- Asigurarea locurilor necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 cu modificările și completările ulterioare, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu

privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Mun.Baia Mare"modificată prin HCL 523/2019.

- Normativele în vigoare privind stabilirea suprafețelor de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Maramureș;
- corelare cu documentațiile de urbanism care și-au pierdut valabilitatea din zonă: P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.240/2005 *"Zona Victoriei -Valea Borcutului"* și P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 *-"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL";*

# 1. DATE GENERALE

## 1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

Terenul cu număr cadastral 126308 pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 2000 mp (conform extrasului de carte nr. 126308/30.03.2020) și folosința teren arabil. Situația existentă redă o parcelă fără construcții pe care se intenționează realizarea unei locuințe unifamiliale cu dotări /activități conexe.

Suprafața zonei de studiu reglementate prin prezenta documentație este de 3 347 mp., această zonă fiind compusă și din terenul cu care se învecinează parcela care a general P.U.Z. la sud, nc 126540, proprietatea CIORBA PETRU și CIORBA MARIA-MIRELA.

## 1.2. DATE GENERALE AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### 1.2.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

**Plan urbanistic zonal pentru reglementare zonă locuire individuală- strada BALLA JOZSEF, MUN.BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

### 1.2.2. Amplasamentul:

IMOBIL N.C. 126308, STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ

### 1.2.3. Beneficiarul investiției:

BRÂNZEI HORIA-CONSTANTIN, BRÂNZEI ANDREEA,
CORBA PETRU, CIORBA MARIA MIRELA

### 1.2.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL
Urb. Mihaela Pușnava
Urb. Eliza Ungureanu

### 1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul cu număr cadastral 126308, pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 2000 mp (conform extrasului de carte nr. 126308/30.03.2020) și folosința teren arabil. Situația existentă redă o parcelă fără construcții pe care se intenționează realizarea unei locuințe unifamiliale cu dotări /activități conexe.

Suprafața zonei de studiu este de **3 347. mp** Aceasta cuprinde parcela care a generat P.U.Z. și lotul cu care se învecineaza la sud cu nr. cadastral **126540.**

**Extras din Baza de date spațială a Imobilelor.** Sursa: Geoportal **A.N.C.P.I.**

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

Conform Certificatului de Urbanism 617 din 29.05.2020 și a extrasului de carte funciară nr. 126308/ 25.03.2020, terenul este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, iar categoria de folosință: teren arabil. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanelor fizice BRÂNZEI HORIA -CONSTANTIN și BRÂNZEI ANDREEA.

# 2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

## 2.1. Evoluția zonei

**Date privind evoluția zonei:** Imobilul care generează P.U.Z. se află în intravilanul Municipiului Baia Mare, situat la aproximativ 4 km de zona industrială din Sud-Vestul municipiului Baia Mare, 6 km de centrul orașului și 4,5 km de Aeroportul Internațional Maramureș. Acesta are acces prin drumul de circulație publică Strada Pictor Balla Jozsef și apoi din drumul privat cu N.C. 126760 . Terenul se află într-o zonă cu parcelar specific de locuire individuală, loturi rectangulare, perpendiculare pe drumurile publice sau private. Din punct de vedere al evoluției zonei, singura schimbare în ultimii ani a fost introducerea în intravilan, urmată de o creștere accelerată a fondului construit- locuințe individuale și colective mici, servicii, etc.

2004

2010

2019

**Evoluția zonei între anii 2004, 2010, 2019** Sursa: Google Earth Pro

**Potențialul de dezvoltare**

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

## 2.2. Încadrare în localitate

**Imobilul care a generat P.U.Z. se regăsește în intravilan,** în zona nord-vestică a Municipiului Baia Mare (în proximitatea zonei forestiere din nordul orașului ), într-un parcelar agricol, cu acces principal la circulația publică Strada Pictor Balla Jozsef pentru parcela cu nr. cad 126308 si prin drumul privat de servitute la circulația publică Strada Pictor Balla Jozsef pentru parcela cu nr. cad. 126540, apoi cu restul orașului prin Strada Plevnei și Str. Victoria.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu str. Strada Pictor Balla Joszef
- la est cu parcela având N.C. 109931-proprietate privată ;
- la sud cu drumul privat având N.C. 126540 - proprietate privată CIORBĂ PETRU
- la vest cu parcela cu Nr. Cadastral 219783;

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

- la nord de str. Strada Pictor Balla Joszef
- la est cu parcela având N.C. 109931 si parcela având N.C. 118926;
- la sud drum privat cu N.C. 126761;
- la vest cu parcela cu N.C. 100922;

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat P.U.Z. are o suprafață de teren de 2000 mp, și are categoria de folosință teren agricol. Acesta este liber de construcții și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.

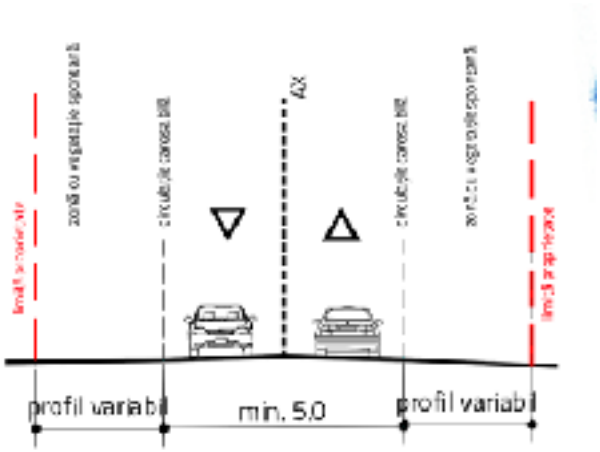
Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Maramureș este influențat de poziția geografică, orașul situându-se la poalele munților

Din zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperiile reci dinspre nord-est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală de 9,6 °C. Media lunii ianuarie se ridică la -2.4 °C, iar a lunii iunie la 19,9 °C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite.

## 2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează prin drumul privat de servitute N.C. 126760, conectat la circulația publică Strada Pictor Balla Jozsef.
Acest drum privat este un drum din pământ, cu lățimea de minim 5 m, până la 8 m.

Strada Pictor Balla Jozsef, care pornește din Strada Plevnei, are o lungime de aproximativ 5-6 metri și o lungime de aproximativ 560 de metri. Zona reglementată se învecinează la nord cu strada- circulație publicâ. Aceasta este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu partea carosabilă cu lățime variabilă, între 5-8m .




PROFIL TRANSVERSAL 1- 1' -STRADA PICTOR BALLA JOZSEF
Profil existent și menținut cf. P.U.Z. Aprobat cu H.C.L. nr74 / 2009 (expirat dar care a produs efecte- introducere intravilan)

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat P.U.Z., în suprafață de 2000 mp, este liber de construcții, conform Extrasului de carte funciară pentru acest imobil.- N.C. 126308. La nivelul zonei, predomină terenurile arabile.

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

| BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PARCELĂ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Utilizarea terenurilor | Suprafață (mp) | POT max | CUT max | RH max |
| TEREN ARABIL | 2000 | 0% | 0 | - |
| TOTAL | 2000 | - | - | - |

| BILANT TERITORIAL EXISTENT – ZONA DE STUDIU | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UTILIZAREA TERENURILOR | Suprafata [mp] | Suprafata [%] | POT actual | POT max | CUT actual | CUT max | Rh Max |
| TEREN ARABIL - INTRAVILAN | 3 347 | 100% | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 3 347 | 100% | | | | | |

## 2.6. Echipare edilitară

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

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

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

## 2.7. Probleme de mediu

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

## 2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

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

- neproductivitatea unui teren aflat într-o zonă în dezvoltare (în vederea satisfacerii nevoii de locuire a municipiului Baia Mare) - coroborată cu caracterul său de imobil situat în intravilan;
- nesistematizarea accesurilor în zonă.

# 3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

## 3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

În vederea rezolvării problemei privind accesibilitatea, respectiv asigurarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot, se propune sistematizarea drumului privat, perpendicular cu circulația publică. Această propunere va fi benefică întregii zone, nu numai lotului ce a generat documentația P.U.Z. sau a celor din zona de studiu, prin sistematizarea și realizarea unui acces pe direcția nord-sud.

Propunerea de intervenție pe terenul care a generat P.U.Z. presupune realizarea unor locuințe individuale- unifamiliale. Amplasarea acestora va respecta retragerile minime și anume: 3,0m față de limitele laterale și aliniament și 5,00 de metri față de fundul de lot.

De asemenea, amprenta la sol a construcțiilor nu va ocupa o suprafață mai mare 600 mp din teren, respectând indicatorul P.O.T. max =30%.

Se propune asigurarea unei circulații carosabile interioare, care să realizeze tranzitul de la accesul din drumul public Str.Pictor Balla Jozsef.

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

### 3.1. Studii de fundamentare

Se află în proces de elaborare următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia, conform Certificatului de Urbanism nr. 617 / 29.05.2020

- studiu topografic;
- studiu geotehnic;

### 3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

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

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

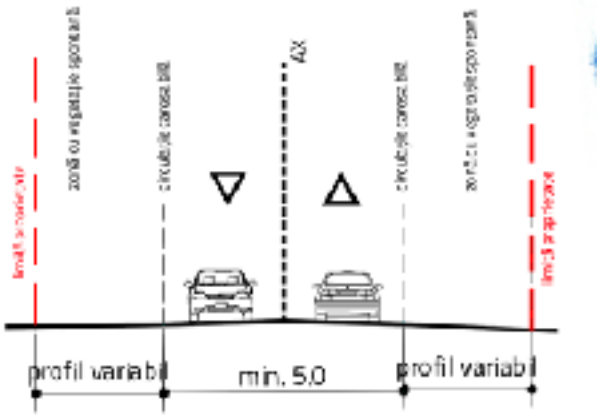
### 3.3. Valorificarea cadrului natural

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

## 3.4. Modernizarea circulației

În ceea ce privește accesul carosabil și pietonal pe lot, acesta se va putea realiza după cum urmează:

- prin drumul privat sistematizat, perpendicular cu circulația publică, având un profil variabil, de minim 5 m;
- prin circulația publică -arteră de categoria a III- Strada Pictor Balla Jozsef :




PROFIL TRANSVERSAL 1- 1' -STRADA PICTOR BALLA JOZSEF
Profil existent și menținut cf. P.U.Z. Aprobat cu H.C.L. nr74 / 2009 (expirat dar care a produs efecte- introducere intravilan)

În ceea ce privește parcela care a generat P.U.Z., circulația auto se desfășoară pe direcția nord-sud, în dublu sens și are o lățime de minim 5 m. Se pot realiza, la marginea părții carosabile, guri de scurgere care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces și parcări.

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

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

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

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

## UTR ZL- Subzona LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE

**POT max =30%**

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

**Hmax= 12,00 m**

**Rhmax = D+P+1**

| BILANȚ TERITORIAL - PROPUS LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z. | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| EXISTENT | | | PROPUS | | | |
| UTILIZARE TEREN | SC [mp] | SC [%] | UTILIZARE TEREN | | SC [mp] | SC [%] |
| TEREN ARABIL | 2000 | 100% | CONSTRUCȚII | | 600 | 30,00% |
| POT | 0,00 | | SPAȚII VERZI | LA SOL | 600 | 30,00 % |
| CUT | 0,00 | | CIRCULAȚII ȘI PARCĂRI | | 800 | 40% |
| RH max | 0,00 | | TEREN AFECTAT DE CIRCULAȚII | | - | - |
| TOTAL | 2000 | 100% | TOTAL | | 2000 | 100,00% |

| BILANȚ TERITORIAL - PROPUS LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU P.U.Z. | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| U.T.R. | Suprafață [mp] | Suprafață [%] | POT max | CUT max (mp A.D.C./mp teren) | H max |
| TOTAL U.T.R. ZL | 3 347 | 100 % | 30% | 1,0 | 12,00 m |
| CIRCULAȚII | 0 | 0 | | | |
| TOTAL | 3 347 | 100,00% | | | |

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

### 3.7. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilelor, se va evita deversarea apelor uzate direct în corpurile de apă, pe sol, sau în nivelurile freatice.
De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de:
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

### 3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

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

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

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

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

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața de 2000 mp și număr cadastral 126308 și este proprietatea privată a persoanelor fizice BRÂNZEI HORIA-CONSTANTIN și BRÂNZEI ANDREEA, conform extrasului de carte funciară nr.126308/ 30.03.2020.

De asemenea, terenurile aflate în zona de studiu se afla în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice. În zona de studiu a P.U.Z. nu există obiective de utilitate publică.

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

arh. Horia-Constantin Brânzei

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Eliza Ungureanu

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

# AFERENT ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

# VOLUMUL II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 126308, STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMURES și imobilele adiacente cu N.C. 126340 - la sud și N.C. 126760 -la est și N.C. 126761 -la sud de N.C.126540**

Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **IMOBIL N.C. 126308 STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ**

Inițiatorul investiției: **BRÂNZEI HORIA- CONSTANTIN, BRÂNZEI ANDREEA**

Nr contract: **313/ 12.06.2020**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

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

Coordonator proiect arhitectură : **arh. Horia BRÂNZEI**

# I. DISPOZIȚII GENERALE

## 1.1. Rolul RLU

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

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Plan urbanistic zonal reglementare zonă locuire individuală – str. Pictor Balla Jozsef, Municipiul Baia Mare** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

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

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Plan urbanistic zonal reglementare zonă locuire individuală – str. Pictor Balla Jozsef, Municipiul Baia Mare,** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal reglementare zonă locuire individuală – str. Pictor Balla Jozsef, Municipiul Baia Mare** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

## 1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Plan urbanistic zonal reglementare zonă locuire individuală – str. Pictor Balla Jozsef, Municipiul Baia Mare,** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General" – Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica republicata în 2011
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței.

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

## 1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Plan urbanistic zonal reglementare zonă locuire individuală – str. Pictor Balla Jozsef, Municipiul Baia Mare** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

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

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

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

# II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

## 2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsește o subzonă funcțională:

**ZL - locuințe individuale și alte activități conexe**
POT max = 30%
CUT max = 1 mp A.D.C./mp teren;
RH max = D+P+1E
H max = 12 m la cornișă

# III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**ZL:**

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

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**ZL:**

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200** mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**ZL:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;

- depozitare en gros;
- depozitare materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

**ZL:**

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **500** mp și un front la stradă de minim **12.0** m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**ZL:**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **3.0** metri

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

**ZL:**

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri

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

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

**ZL:**

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

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

**ZL:**

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3 metri lățime;
- Accesul se va dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism – secțiunea 2 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**ZL:**

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**ZL:**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 12 metri
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei, în cazul h max
- Înalțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înalțimea gardului (**2.20** m.)
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**ZL:**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**ZL:**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**ZL:**

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

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**ZL:**

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

Exemple pentru realizarea împrejmuirilor

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

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (*POT = mp AC /mp teren * 100)*

- **ZL:**

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

  **POT maxim = 30%**

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

### ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

***(CUT = mp ADC /mp teren)***

- **ZL:**

  CUT maxim = 1 mp ADC/mp teren

# IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se propune 1 UTR:

**ZL - locuințe individuale și alte activități conexe**

POT max = 30%

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

RH max = D+P+1E

H max = 12 m la cornișă

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

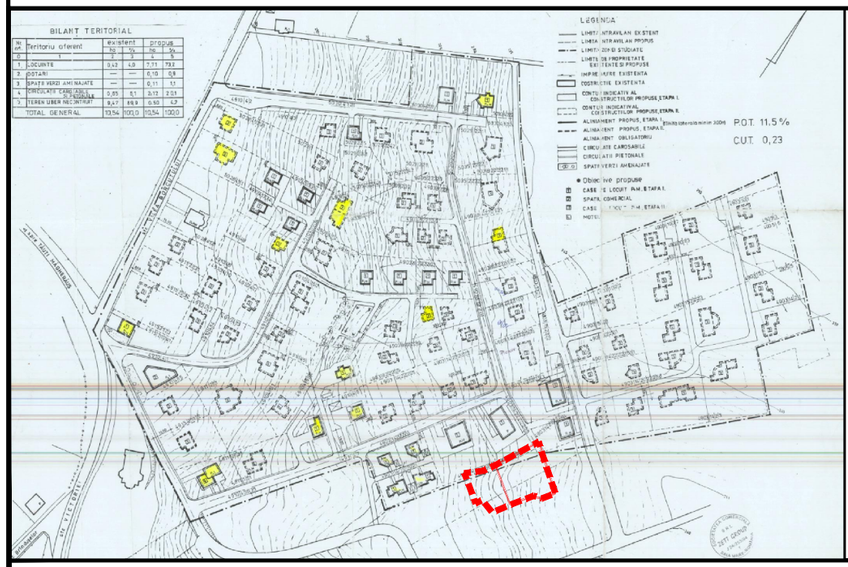
Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

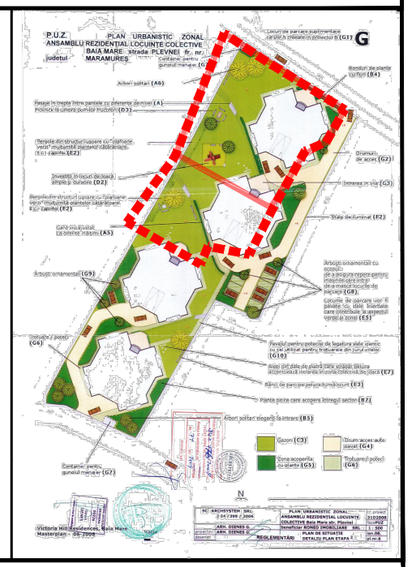
urb. Eliza Ungureanu

# PLAN URBANISTIC ZONAL
# REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALA - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMURES

**ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**




**ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. APROBAT CU HCL 240/2005**




**P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 74/ 2009**

**ÎNCADRARE ÎN MUN. BAIA MARE**

## LEGENDĂ

### LIMITE

- LIMITA U.A.T. (UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE)
- LIMITA INTRAVILAN (MUN. BAIA MARE)
- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

Terenul cu Numărul Cadastral 126308 care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 2 000 mp **conform extrasului de carte funciară nr. 17209 /30.03.2020 . Suprafața zonei de studiu reglementate prin prezenta documentație P.U.Z. este de 3 347 mp.**

**Acest teren se află în intravilanul Municipiului Baia Mare, deoarece zona a fost reglementată parțial prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.240/2005** *"Locuințe Zona stăzilor Victoriei -Valea Borcutului"* și parțial prin **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009** *"P.U.Z. -Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL REZIDENCES"* **și are categoria de folosință de teren arabil.**

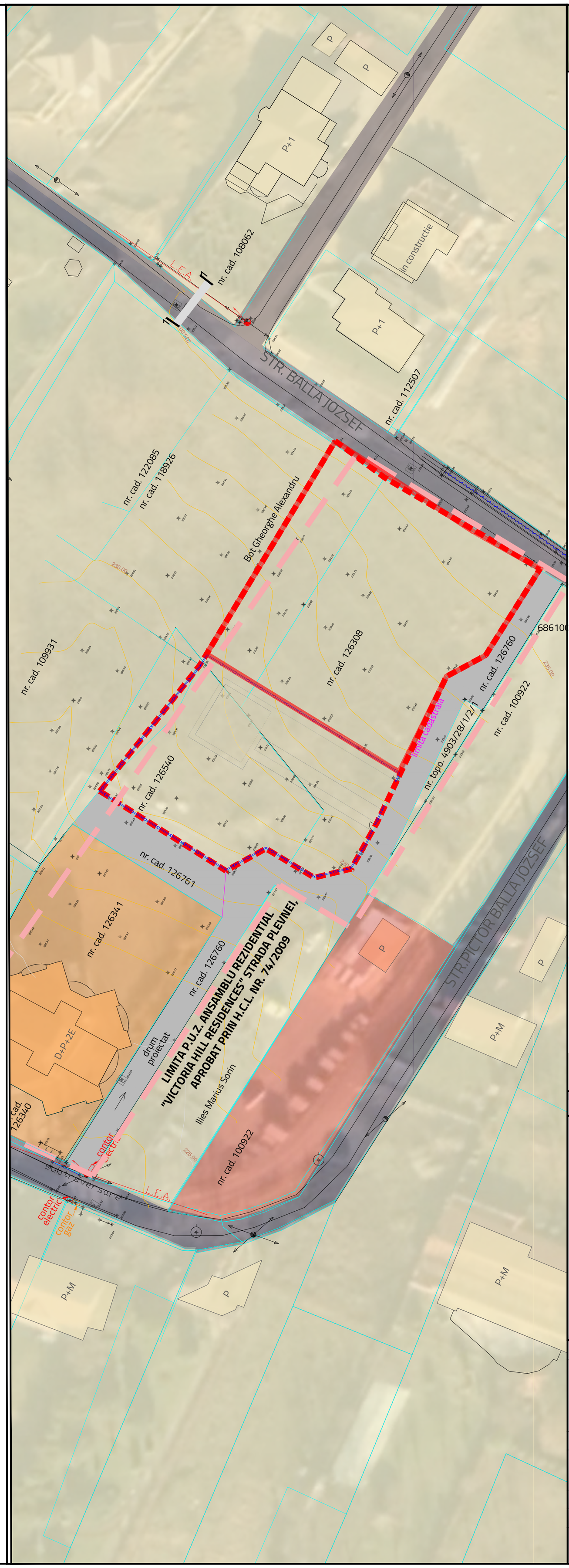
**Având în vedere faptul că P.U.Z.ul aprobat cu H.C.L. nr. 74/ 2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare** în baza sentinței civile nr. 1665/ 25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramureș în dosarul cu numărul 1390/100/2017 **se impune elaborarea unui P.U.Z. pentru atribuirea unui U.T.R. corelat cu documentațiile aprobate și expirate din această zonă.**

| ELABORATOR PUZ | TITLU PROIECT | |
|---|---|---|
| AGORAPOLIS SRL | PLAN URBANISTIC ZONAL<br>REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ- STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUN.BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ | |
| | DATA | IULIE 2020 |
| | BENEFICIAR | BRÂNZEI HORIA-CONSTANTIN, BRÂNZEI ANDREEA, CIORBA PETRU CIORBA MARIA MIRELA |
| AMPLASAMENT | FAZA | TITLU PLANȘĂ |
| IMOBIL N.C. 126540, STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMURES | PLAN URBANISTIC ZONAL<br>ELABORAREA PROPUNERILOR | ÎNCADRARE ÎN TERITORIU |
| ȘEF PROIECT / PROIECTAT / DESENAT | PROIECTAT | NR.PLANȘĂ |
| urb.Mihaela PUȘNAVA / urb.Eliza UNGUREANU | arh. Horia-Constantin BRÂNZEI | PL 01 |
| | | SCARA |
| | | - |

RUR Mihaela I. PUȘNAVA Master urbanist

# PLAN URBANISTIC ZONAL
# REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALA - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMURES

N




## LEGENDĂ

### LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM -aprobate și expirate
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

### CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE PUBLICE
- DRUM DE INCINTA- PROPRIETATE PRIVATA

### FUNCȚIUNI EXISTENTE

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI TERENURI VIRANE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVE
- SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT
- COMERȚ, SERVICII

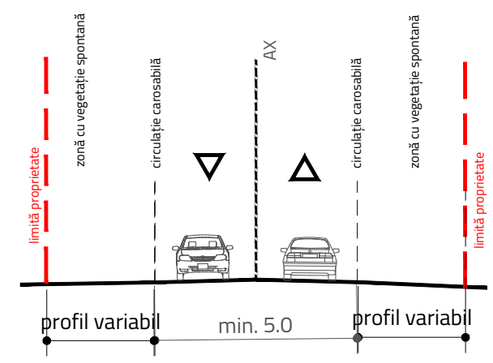
**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PARCELĂ**

| Utilizarea terenurilor | Suprafață (mp) | POT max | CUT max | RH max |
|---|---|---|---|---|
| TEREN ARABIL | 2000 | 0% | 0 | - |
| TOTAL | 2000 | - | - | - |

**BILANT TERITORIAL EXISTENT – ZONA DE STUDIU**

| UTILIZAREA TERENURILOR | Suprafata [mp] | Suprafata [%] | POT actual | POT max | CUT actual | CUT max | Rh Max |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TEREN ARABIL - INTRAVILAN | 3 347 | 100% | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 3 347 | 100% | | | | | |

**PROFILURI STRADALE CARACTERISTICE, SC.1:200**

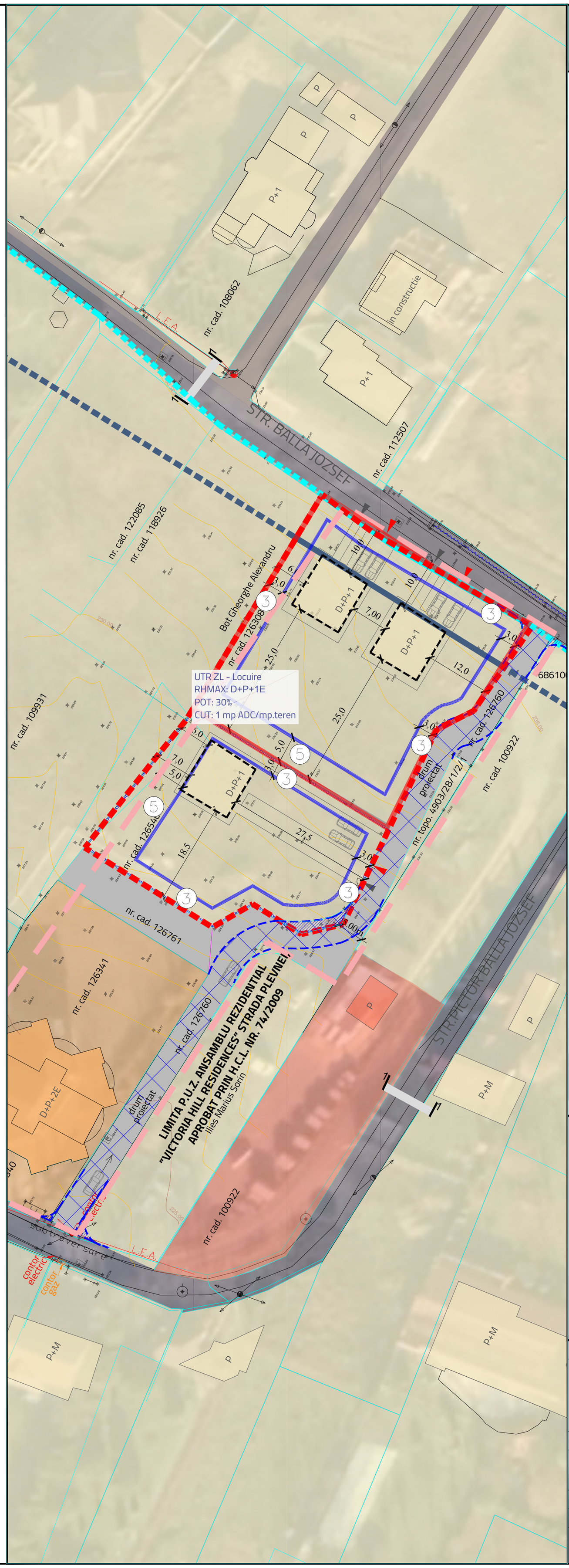



**PROFIL TRANSVERSAL 1- 1' -STRADA PICTOR BALLA JOZSEF**
**Profil existent și menținut cf. P.U.Z. Aprobat cu H.C.L. nr74 / 2009 (expirat dar care a produs efecte- introducere intravilan)**

| ELABORATOR PUZ | TITLU PROIECT | |
|---|---|---|
| AGORAPOLIS SRL | PLAN URBANISTIC ZONAL<br>REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ- STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUN.BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ | |
| | DATA | IULIE 2020 |
| | BENEFICIAR | BRÂNZEI HORIA-CONSTANTIN, BRANZEI ANDREEA, CIORBA PETRU, CIORBA MARIA MIRELA |
| AMPLASAMENT | FAZA | TITLU PLANȘĂ |
| IMOBIL N.C. 126540, STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMURES | PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORAREA PROPUNERILOR | SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI |
| ȘEF PROIECT / PROIECTAT/ DESENAT | PROIECTAT | NR.PLANȘĂ |
| urb.Mihaela PUȘNAVA / urb.Eliza UNGUREANU | arh. Horia-Constantin BRÂNZEI | PL 02 |
| | | SCARA |
| | | 1 : 500 |

# PLAN URBANISTIC ZONAL
# REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALA - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMURES

N




## LEGENDĂ

### LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM -aprobate și expirate
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

### CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE PUBLICE
- DRUM DE INCINTA- PROPRIETATE PRIVATA
- ACCESE CAROSABILE PE LOTURI
- ACCESE PIETONALE PE LOTURI

### FUNCȚIUNI

- LOCUIRE INDIVIDUALA SI TERENURI VIRANE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVE
- SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT
- COMERȚ, SERVICII

### ELEMENTE DE REGLEMENTARE

- ALINIAMENT NOU PROPUS
- ALINIERE PROPUSĂ
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS
- (3) RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE SUPRAFAȚĂ DE TEREN REZERVATĂ PENTRU LĂRGIREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (dacă este cazul)

### ELEMENTE CU ROL ORIENTATIV

- AMPRENTA CONSTRUCȚII PROPUSE
- CIRCULAȚII DE INCINTĂ
- ALINIERE PROPUSĂ
- TRASEU ORIENTATIV DRUM DE ACCES
- ZONA REZERVATĂ PROIECTARII /CONFIGURARII DRUMULUI DE ACCES
- ALINIAMENT NOU PROPUS

**BILANȚ TERITORIAL - PROPUS LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z.**

| EXISTENT | | | PROPUS | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| UTILIZARE TEREN | SC [mp] | SC [%] | UTILIZARE TEREN | | SC [mp] | SC [%] |
| TEREN ARABIL | 2000 | 100% | CONSTRUCȚII | | 600 | 30,00% |
| POT | 0,00 | | SPAȚII VERZI | LA SOL | 600 | 30,00 % |
| CUT | 0,00 | | CIRCULAȚII ȘI PARCĂRI | | 800 | 40% |
| RH max | 0,00 | | TEREN AFECTAT DE CIRCULAȚII | | - | - |
| TOTAL | 2000 | 100% | TOTAL | | 2000 | 100,00% |

**BILANȚ TERITORIAL - PROPUS LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.**

| U.T.R. | Suprafață [mp] | Suprafață [%] | POT max | CUT max (mp A.D.C./mp teren) | H max |
|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL U.T.R. ZL | 3 347 | 100 % | 30% | 1,0 | 12,00 m |
| CIRCULAȚII | 0 | 0 | | | |
| TOTAL | 3 347 | 100,00% | | | |

**REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

UTR ZL - Subzona LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE

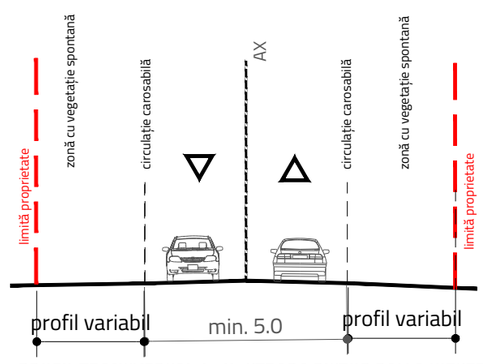
POT max = 30%

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

Rhmax= D+P+1

Hmax = 12,00 m

**PROFILURI STRADALE CARACTERISTICE, SC.1:200**



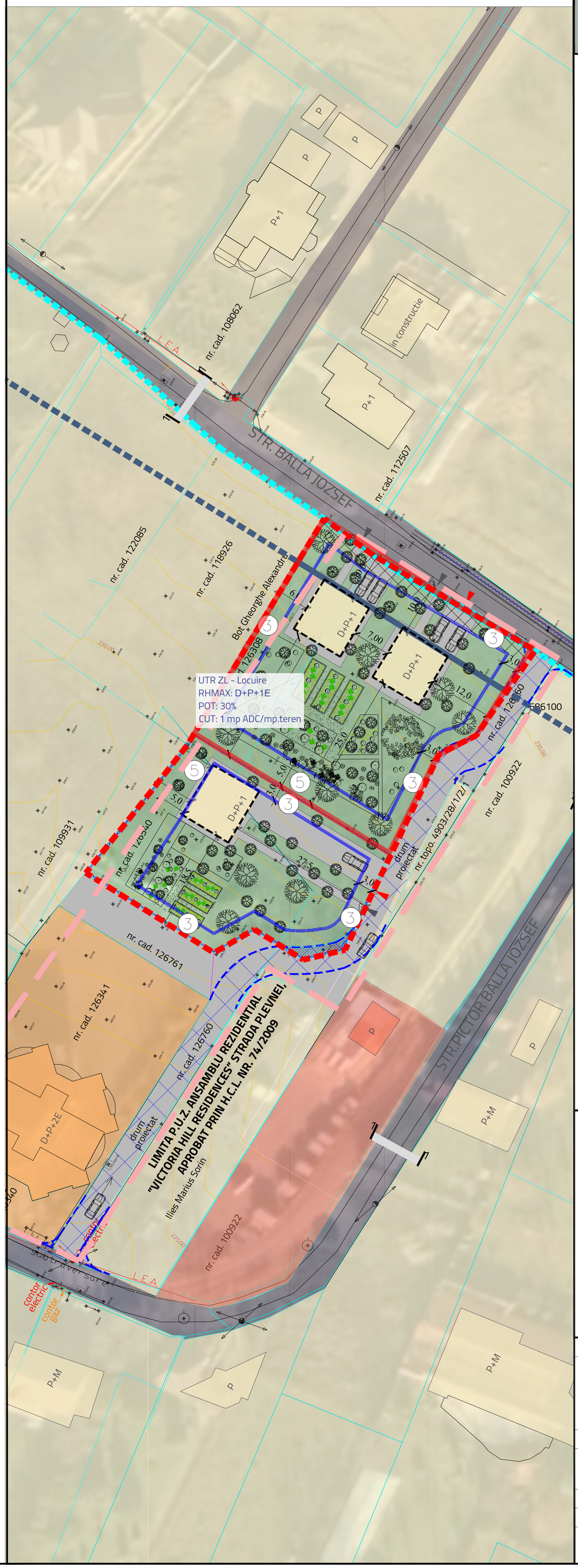

**PROFIL TRANSVERSAL 1- 1' -STRADA PICTOR BALLA JOZSEF**
**Profil existent și menținut cf. P.U.Z. Aprobat cu H.C.L. nr74 / 2009 (expirat dar care a produs efecte- introducere intravilan)**

| ELABORATOR PUZ | TITLU PROIECT | |
|---|---|---|
| AGORAPOLIS SRL | PLAN URBANISTIC ZONAL<br>REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ- STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUN.BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ | |
| | DATA | |
| | BENEFICIAR | BRÂNZEI HORIA-CONSTANTIN, BRÂNZEI ANDREEA, CIORBA PETRU, CIORBA MARIA MIRELA |
| AMPLASAMENT | FAZA | TITLU PLANȘĂ |
| IMOBIL N.C. 126540, STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMURES | PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORAREA PROPUNERILOR | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ |
| ȘEF PROIECT / PROIECTAT/ DESENAT | PROIECTAT | NR.PLANȘĂ |
| urb.Mihaela PUȘNAVA / urb.Eliza UNGUREANU | arh. Horia-Constantin BRÂNZEI | PL 03 |
| | | SCARA |
| | | 1 : 500 |

RUR Mihaela L. PUȘNAVA urbanist

# PLAN URBANISTIC ZONAL
# REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALA - STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMURES

N




## LEGENDĂ

### LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM -aprobate și expirate
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

### CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE PUBLICE
- DRUM DE INCINTA- PROPRIETATE PRIVATA
- ACCESE CAROSABILE PE LOTURI
- ACCESE PIETONALE PE LOTURI

### FUNCȚIUNI

- LOCUIRE INDIVIDUALA SI TERENURI VIRANE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVE
- SPAȚII VERZI
- SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT
- COMERȚ, SERVICII

### ELEMENTE DE REGLEMENTARE

- ALINIAMENT NOU PROPUS
- ALINIERE PROPUSĂ
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS
- (3) RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE SUPRAFAȚĂ DE TEREN REZERVATĂ PENTRU LĂRGIREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (dacă este cazul)

### ELEMENTE CU ROL ORIENTATIV

- AMPRENTA CONSTRUCȚII PROPUSE
- CIRCULAȚII DE INCINTĂ
- ALINIERE PROPUSĂ
- TRASEU ORIENTATIV DRUM DE ACCES
- ZONA REZERVATĂ PROIECTARII /CONFIGURARII DRUMULUI DE ACCES
- ALINIAMENT NOU PROPUS

**BILANȚ TERITORIAL - PROPUS LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z.**

| EXISTENT | | | PROPUS | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| UTILIZARE TEREN | SC [mp] | SC [%] | UTILIZARE TEREN | | SC [mp] | SC [%] |
| TEREN ARABIL | 2000 | 100% | CONSTRUCȚII | | 600 | 30,00% |
| POT | 0,00 | | SPAȚII VERZI | LA SOL | 600 | 30,00 % |
| CUT | 0,00 | | CIRCULAȚII ȘI PARCĂRI | | 800 | 40% |
| RH max | 0,00 | | TEREN AFECTAT DE CIRCULAȚII | | - | - |
| TOTAL | 2000 | 100% | TOTAL | | 2000 | 100,00% |

**BILANȚ TERITORIAL - PROPUS LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.**

| U.T.R. | Suprafață [mp] | Suprafață [%] | POT max | CUT max (mp A.D.C./mp teren) | H max |
|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL U.T.R. ZL | 3 347 | 100 % | 30% | 1,0 | 12,00 m |
| CIRCULAȚII | 0 | 0 | | | |
| TOTAL | 3 347 | 100,00% | | | |

**REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

UTR ZL - Subzona LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE

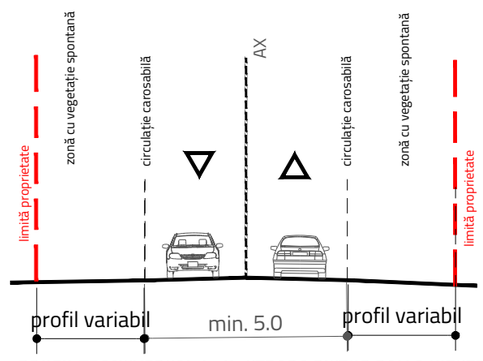
POT max = 30%

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

RHmax =D+P+1

Hmax = 12,00 m

**PROFILURI STRADALE CARACTERISTICE, SC.1:200**




**PROFIL TRANSVERSAL 1- 1' -STRADA PICTOR BALLA JOZSEF**
**Profil existent și menținut cf. P.U.Z. Aprobat cu H.C.L. nr74 / 2009 (expirat dar care a produs efecte- introducere intravilan)**

| ELABORATOR PUZ | TITLU PROIECT | |
|---|---|---|
| AGORAPOLIS SRL | PLAN URBANISTIC ZONAL<br>REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ- STRADA PICTOR BALLA JOZSEF, MUN.BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ | |
| | DATA | IULIE 2020 |
| | BENEFICIAR | BRÂNZEI HORIA-CONSTANTIN, BRÂNZEI ANDREEA, CIORBA PETRU, CIORBA MARIA MIRELA |
| AMPLASAMENT | FAZA | TITLU PLANȘĂ |
| IMOBIL N.C. 126540, STR BALLA JOZSEF, NR. 11, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMURES | PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORAREA PROPUNERILOR | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ILUSTRARE DE URBANISM |
| ȘEF PROIECT / PROIECTAT/ DESENAT | PROIECTAT | NR.PLANȘĂ |
| urb.Mihaela PUȘNAVA / urb.Eliza UNGUREANU | arh. Horia-Constantin BRÂNZEI | PL 04 |
| | | SCARA |
| | | 1 : 500 |

RUR Mihaela I. PUȘNAVA master urbanist D20E