

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 201 din 24.02.2023

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE PU.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Ca urmare a cererii adresate de , cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. din **03.02.2023**,

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

EXTRAVILAN Cartea funciara **Baia Mare** numar **130248** numar cadastral **130248** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect **12../1996-1999** și nr. alocat în registru , faza **PUG** , aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN situat în **EXTRAVILANUL** Municipiului Baia Mare - drept de proprietate , bun comun -cota actuala 1/1. Asupra imobilului este întăbulat drept de servitute.

- Parcela **SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILĂ** dacă 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 Maramureș.

- În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autentificat al proprietarilor identificați.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: Teren situat în extravilan.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ : conform CF: arabil

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.

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

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr.

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

• Pentru acest imobil a fost emis certificatul de urbanism nr. 1369 din 26.10.2020 pentru ALTE SCOPURI-

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN. În baza certificatului de urbanism emis au fost obținute următoarele avize:

- Aviz A.N.I.F. nr. 641 din 20.07.2021,
- Aviz MEDIU nr. 1126 din 27.08.2021
- Aviz VITAL nr. 780 din 13.03.2021
- Aviz Comisia municipală de sistematizare a circulației nr. 20634 din 2021
- Aviz CONSILIUL JUDEȚEAN nr. 7 din 09.03.2022
- Aviz MINISTERUL CULTURII nr. 822 din 20.05.2021
- Aviz de principiu DELGAZ GRID nr. 213020212 din 12.05.2021
- Aviz DRUSAL nr. 1899 din 18.05.2021
- Notificare MEDIU nr. 12.104/316/C din 23.06.2021
- Aviz DEEE nr. 6030210503998 din 08.07.2021
- Aviz MAN nr. DT - 4456
- Aviz A.D.R. nr. 603 din 03.11.2021
- C.N.S. nr. 29234 din 22.07.2021
- Aviz TELEKOM nr. 120 din 14.05.2021

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

- Se va întocmi plan de situație pe suport topografic, actualizat conform situației reale din teren, cota corespunzător, cu evidentierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a construcțiilor existente, a drumurilor de acces prevăzute prin P.U.Z.

- La amplasarea viitoarelor construcții se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se zonele de siguranță și protecție și distanțele minime impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități din vecinătate.

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

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

• REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificata și completata prin H.C.L. nr. 523/2019, 59/2022 :

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. nr. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare" modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019, 59/2022 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile: Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

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

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

Art.12.Se aprobă următoarele cerințe de parcare/garare

• pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE :

- a.1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- b.1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 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/apartament.
- l.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.
- m. la 50 locuri parcare-garare se va asigura o stație de încărcare electrică
- n. La toate funcțiunile prevăzute alin1 se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

o. La toate funcțiunile prevăzute, se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

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

Art. 14.¹ Pentru funcțiunile stabilite la art. 12, lit. a, b, și f, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar la lit. c, d, e, și g, se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.

Art. 15. alin. 1. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe de 5000Euro/loc parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate vor constitui un fond în vederea realizării 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.

• **DEFINIȚIA LOCUINȚELOR COLECTIVE MICI.** Prin HCL nr. 104/2019, modificată și completată cu HCL 523/2019 și 59/2022 s-a definit noțiunea de locuințe colective mici și s-a aprobat Regulamentul privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare, prevăzute în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Numărul apartamentelor pentru locuințe colective mici se vor reglementa după suprafața de teren pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, astfel:

a) parcela minimă pentru locuințe colective mici este 700 mp

b) între 700-1000mp - maxim 2 (două) apartamente/parcelă;

c) peste 1000mp - maxim 4 (patru) apartamente/parcela. Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde/loc de joacă pe o suprafață de minim 15% din suprafața pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama 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 eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

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

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Art. 26: **Accese pietonale** - (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

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

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

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

• **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:**

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

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

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL se va elabora prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu: - prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

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

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

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

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire .

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

ALTE SCOPURI - ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului la accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de

a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă - VITAL

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID

☒ canalizare - VITAL

☒ telefonizare - TELEKOM/ RDS/RCS/ DIGI/ ORANGE/ VODAFONE

☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobare P.U.Z.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.;

Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală;

P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș; Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

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

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

Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș;

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

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

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

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

Taxă privind emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, Taxă privind emiterea Avizului

Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal/Planului Urbanistic de Detaliu, Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului; Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

eș

SECRET AR GENERAL,
Jur.

ARHITEC

Achitat taxa de **46,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 106318 0182826** din **03.02.2023** valoare **46,00**

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

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

Întocmit,
Ing. G



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

L.S.

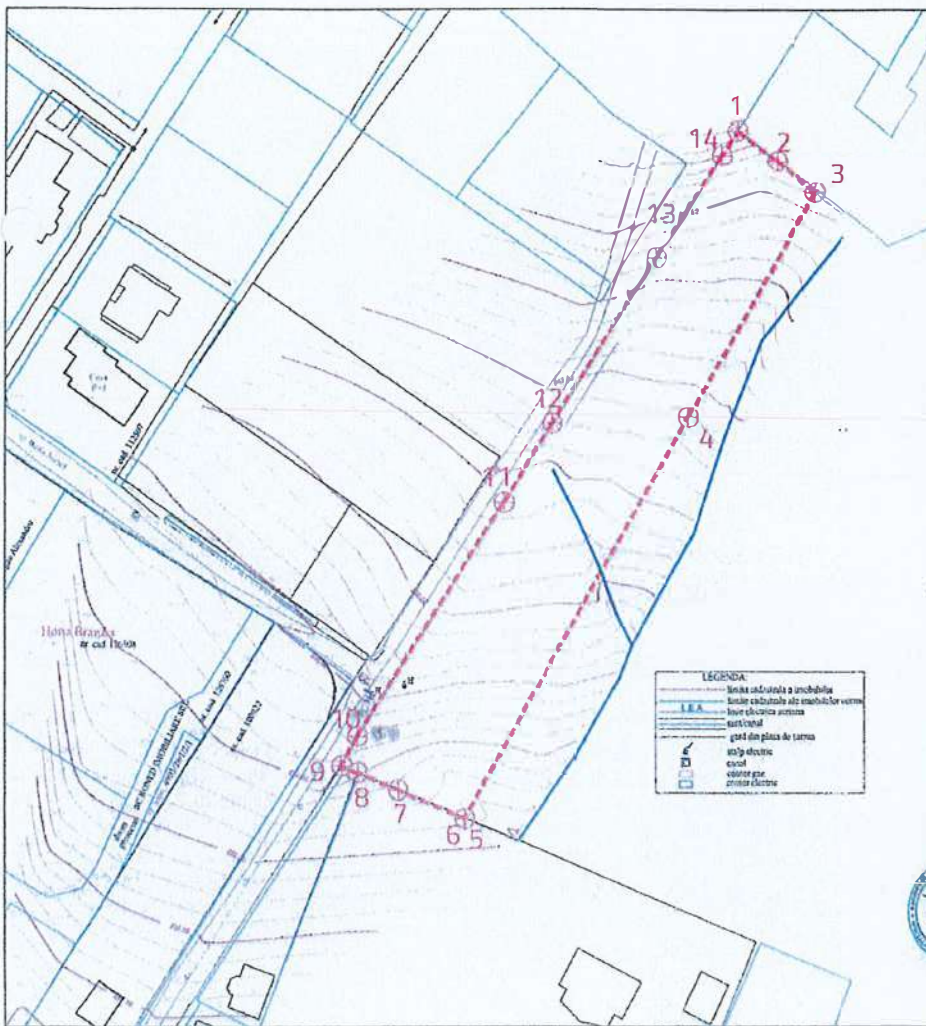
Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXĂ
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 201 din 24.02.2023
Arhitect Șef



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCALĂ

LEGENDĂ
 Linie albastruie a închiderii
 Linie calculată ale emblemei lotului
 Linie calculată așezării
 Linie calculată
 Linie calculată de lașare
 Linie calculată
 Linie calculată

Schita însoțește avizul
213020212/12.05.2021

LEGENDĂ
 Linie albastruie a închiderii
 Linie calculată ale emblemei lotului
 Linie calculată așezării
 Linie calculată
 Linie calculată de lașare
 Linie calculată
 Linie calculată

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000

5054800 54
BREBAN COSTEL

B

Nu este cadru de gar



WAD

PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT



WORLD AGORA DESIGN

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

Amplasamentul: **N.C. 130248, C.F. 130248 (fost nr.topo. 4903/3/2/1, C.F.128512), MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Inițiatorul investiției: Inițiatorul investiției:

Nr contract:

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

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică republicată în 2011
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței.

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsește o subzonă funcțională:

UTR ZL - Zona locuințelor individuale

POT max = 35%

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

Hmax= 8,00 m pentru D+P+1

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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

- 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 subzistentă;
- depozitare en gros;
- depozitare materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **350** mp și un front la stradă de minim **14.0** m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul nou propus la strada Pictor Balla Jozsef cu o distanță de minim **5.0** metri

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

În 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

- Pe o parcelă se admit construcții izolate sau cuplate;
- Distanța minimă dintre clădirile izolate 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 3 metri, cu asigurarea condițiilor prevăzute de OMS 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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

- 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

- Înălțimea maximă admisibilă **este de 8,00 m pentru construcțiile D+P+1**
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.
- Se admit subsolurile, numărul și adâncimea acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite prin soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor 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;
- 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

- Se va respecta un procent de **spațiu verde echivalent cu cel puțin 30%** din suprafața fiecărui lot edificabil (loturile 1-7);
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)**

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

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

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se propune un UTR:

UTR ZL- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

POT max = 35%

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

Hmax = 8,00 m pentru D+P+1

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Teodor Manea

P.U.Z.- aprobat prin HCL 502/2022

P.U.Z. învecinat în curs de elaborare inițiat pr SC. RONED IMOBILIARE SRL

P.U.Z.- aprobat prin HCL 160/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ PUZ-URI APROBATE
 - LIMITĂ IMOBILE INTABULATE CONFORM BAZA DE DATE ETERRA
 - LIMITĂ CONSTRUCȚII INTABULATE CONFORM BAZA DE DATE ETERRA
 - LIMITĂ CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - PĂRĂU EXISTENT

- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE PUBLICE
 - DRUM DE INCINTA- PROPRIETATE PRIVATA
 - DRUM DE INCINTA- PROPRIETATE PRIVATA

- FUNCȚIUNI EXISTENTE**
- TERENURI VIRANE (AGRICOLE)
 - LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - LOCUIRE COLECTIVĂ
 - COMERȚ, SERVICII

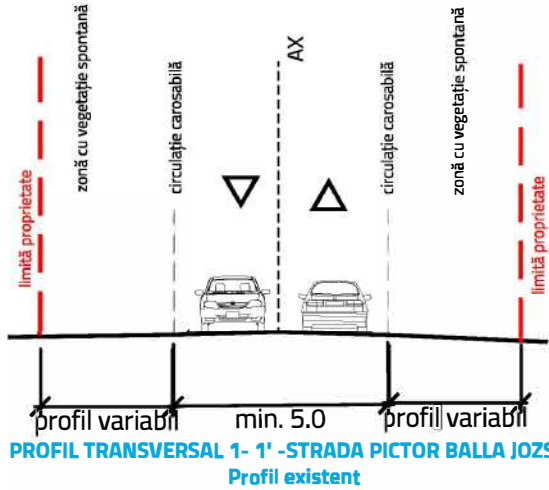
Zona studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686208.564	389150.634	10.259
2	686202.490	389158.902	10.268
3	686195.975	389166.838	52.345
4	686150.579	389140.776	93.191
5	686069.767	389094.365	14.869
6	686075.562	389080.672	9.034
7	686079.129	389072.372	3.882
8	686080.022	389068.594	7.353
9	686086.358	389072.325	55.776
10	686133.303	389102.444	18.903
11	686149.264	389112.572	39.809
12	686182.702	389134.175	24.747
13	686203.593	389147.441	5.908

S(1)=3568.94mp P=346.345m

BILANT TERITORIAL EXISTENT							
UTILIZAREA TERENURILOR	Suprafata [mp]	Suprafata [%]	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	Rh Max
TEREN ARABIL - EXTRAVILAN	3569	100%	0%	-	0	-	-
TOTAL	3569	100%					

PRPOFILURI STRADALE CARACTERISTICE SC. 1:200



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA
urb. Teodor MANEA

WAD

BENEFICIAR

DENUMIRE PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

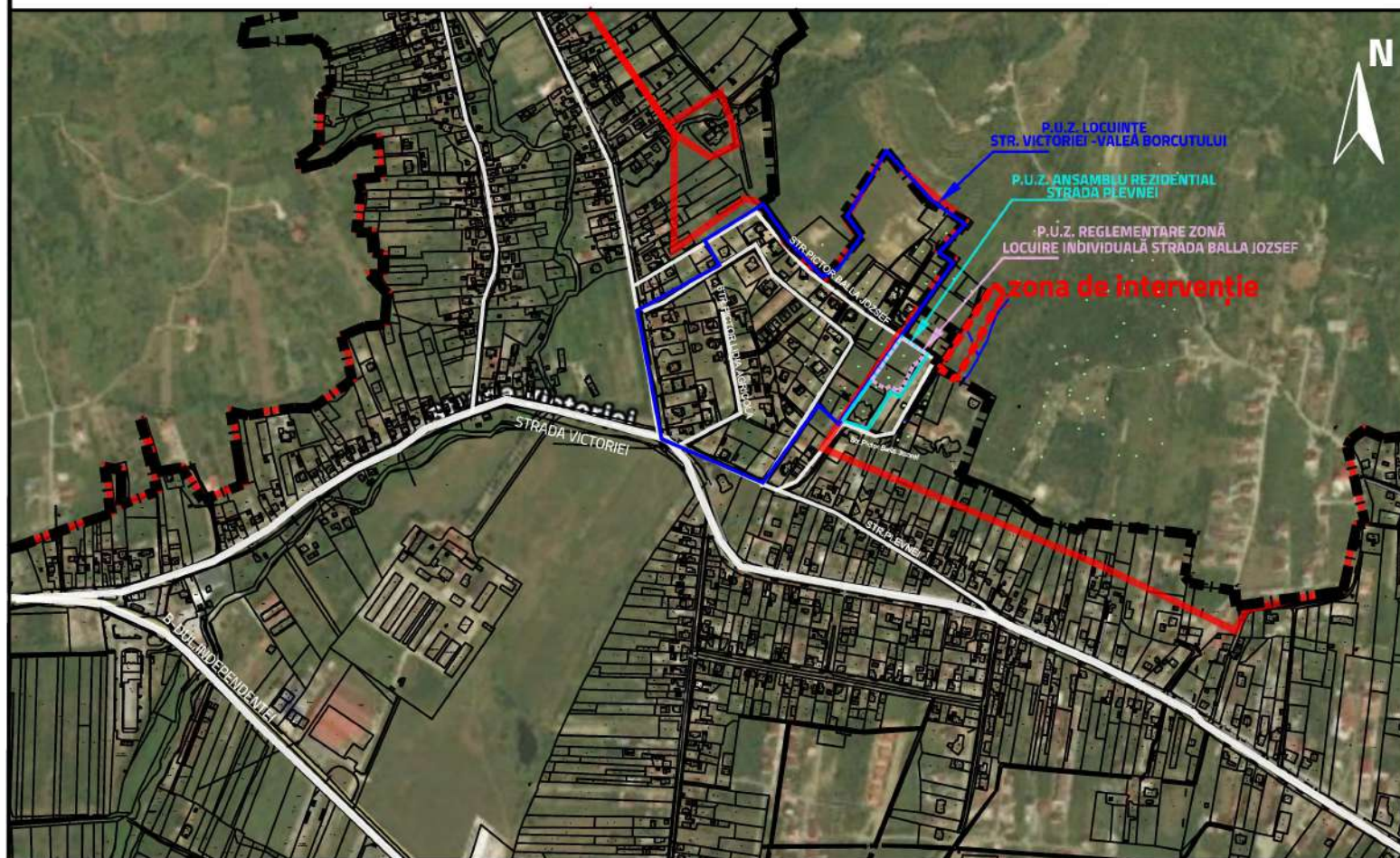
AMPLASAMENT
Nr. Cad. 130248, C.F. 130248 (fost nr.topo. 4903/3/2/1, C.F.128512)
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

TITLU PLANȘĂ

SITUAȚIA EXISTENTĂ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 1	1:500

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

ÎNCADRARE ÎN MUN. BAIA MARE



DOCUMENTAȚII DE URBANISM DIN PROXIMITATEA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ

**1. P.U.Z. LOCUINȚE
STR.VICTORIEI- VALEA BORCUTULUI**
aprobat cu H.C.L. nr.240/2005

Funcțiunea: locuire individuală
P.O.T.: 20%
C.U.T.: 0,6 mp ADC/mp teren
Rh max: P+1
Hmax: 15 m

**2. P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENȚIAL
VICTORIA HILL REZIDENCES**
aprobat cu H.C.L. nr.70/2009

Funcțiunea: locuire colectivă
P.O.T.: 21.4%
C.U.T.: 0,64 mp ADC/mp teren
Rh max: S/D+P+2E
Hmax: 15 m

**3. P.U.Z. REGLEMENTARE ZONĂ LOCUIRE
INDIVIDUALĂ STR. PICTOR BALLA JOZSEF**
avizat cu Avizul Arhitectului Șef. nr.33 /2020

Funcțiunea: locuire individuală
P.O.T.: 30%
C.U.T.: 1 mp ADC/mp teren
Rh max: P+1
Hmax: 12 m

LEGENDĂ

LIMITE

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



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

WAD

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR

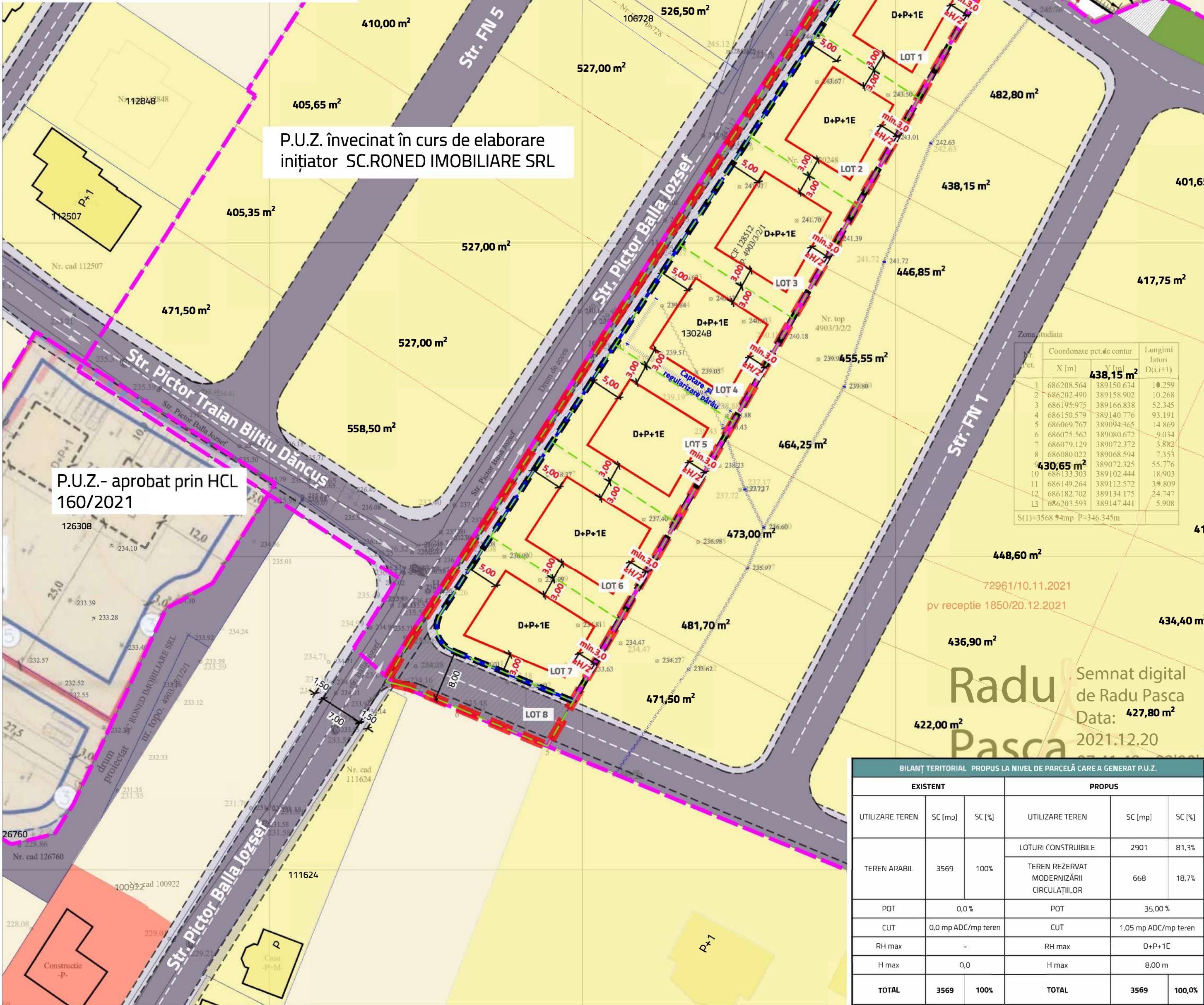
DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

AMPLASAMENT
Nr. Cad. 130248, C.F. 130248 (fost nr.topo. 4903/3/2/1, C.F.128512)
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

TITLU PLANȘĂ
ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL I PUG

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 0	

Parcelare propusă								
LOT propus	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	SC max	CUT max	SCD max	Spațiu verde minim (30%)	Alte amenajări de incintă
Lot 1	382	10,7%	35%	134	1,05	401	115	267
Lot 2	391	11,0%	35%	137	1,05	411	117	273
Lot 3	430	12,0%	35%	151	1,05	452	129	301
Lot 4	417	11,7%	35%	146	1,05	438	125	292
Lot 5	425	11,9%	35%	149	1,05	446	128	297
Lot 6	432	12,1%	35%	151	1,05	454	130	302
Lot 7	424	11,9%	35%	148	1,05	445	127	296
Lot 8 - teren rezervat circulațiilor publice	668	18,7%	-				-	-
TOTAL	3569	100,0%				3046	870	2028



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ PUZ-URI APROBATE
- LIMITĂ UTR PROPUȘ
- LIMITĂ IMOBILE INTABULATE CONFORM BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITĂ CONSTRUCȚII INTABULATE CONFORM BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITE PARCELE PROPUSE
- ALINIAMENT NOU PROPUȘ
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- CONTUR CIRCULAȚII PROPUSE

RESTRIȚII TEHNICE

- CULOAR NON-AEDIFICANDI - SUPRAFAȚĂ AFECTATĂ DE SUPRALĂRGIREA TRAMEI STRADALE EXISTENTE SAU REALIZAREA UNOR STRĂZI NOI

ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE ÎN ZONA DE STUDIU PUZ

ZL - Zona locuințelor individuale
POT = 35%
CUT = 1,05 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+1E
H max = 8 m la cornișă/atic

FUNCȚIUNI

- TERENURI VIRANE (AGRICOLE)
- LOCUIRE ÎN INDIVIDUALĂ
- COMERȚ, SERVICII
- SPAȚII VERZI

Zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	686208.564	389150.634	10.259
2	686202.490	389158.902	10.268
3	686195.975	389166.838	52.345
4	686150.579	389140.776	93.191
5	686069.767	389094.365	14.869
6	686075.562	389080.672	9.034
7	686079.129	389072.372	3.882
8	686080.022	389068.594	7.353
9	686086.358	389072.325	55.776
10	686133.303	389102.444	18.903
11	686149.264	389112.572	39.809
12	686182.702	389134.175	24.747
13	686203.593	389147.441	5.908

S(1)=3568.94mp P=346.345m

PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA
urb. Teodor MANEA

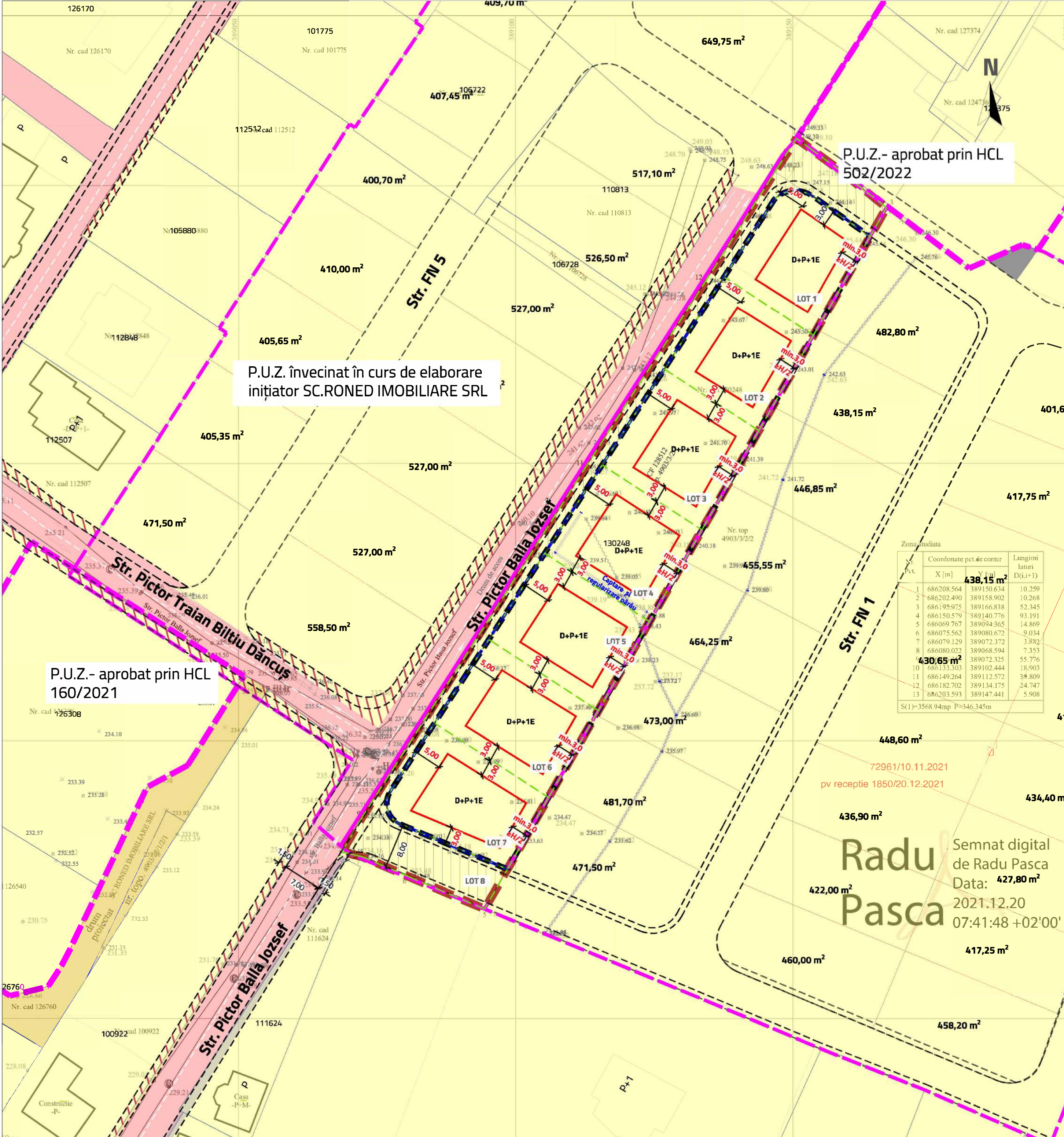
BENEFICIAR
SC. RONE IMOBILIARE SRL

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

AMPLASAMENT
Nr. Cad. 130248, C.F. 130248 (fost nr.topo. 4903/3/2/1, C.F.128512)
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

TITLU PLANȘĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 2	1:500



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ PUZ-URI APROBATE
- LIMITĂ UTR PROPUS
- LIMITĂ IMOBILE INTABULATE CONFORM BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITE PARCELE PROPUSE
- ALINIAMENT NOU PROPUS
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS

REGIMUL DE PROPRIETATE

- TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE - DRUM DE INCINTĂ
- DOMENIUL PUBLIC

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- TEREN PREVĂZUT PENTRU TRECERE DIN PROPRIETATEA PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI/ SAU JURIDICE ÎN DOMENIUL PUBLIC ÎN VEDEREA MODERNIZĂRII SAU REALIZĂRII CIRCULAȚIILOR PUBLICE

Zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686208.564	389150.634	10.259
2	686202.490	389158.902	10.268
3	686195.975	389166.838	52.345
4	686150.579	389140.776	93.191
5	686069.767	389094.365	14.869
6	686075.562	389080.672	9.034
7	686079.129	389072.372	3.882
8	686080.022	389068.594	7.353
9	686086.358	389072.325	55.776
10	686133.303	389102.444	18.903
11	686149.264	389112.572	39.809
12	686182.702	389134.175	24.747
13	686203.593	389147.441	5.908

S(1)=3568.94mp P=346.345m

Parcări propuse		
LOT propus	Suprafață [mp]	Suprafață [%]
Lot 1	382	10,7%
Lot 2	391	11,0%
Lot 3	430	12,0%
Lot 4	417	11,7%
Lot 5	425	11,9%
Lot 6	432	12,1%
Lot 7	424	11,9%
Lot 8 - teren rezervat circulațiilor publice	668	18,7%
TOTAL	3569	100,0%

În vederea lărgirii străzii Pictor Balla Iozsef de pe latura vestică a terenului care a generat PUZ este necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de 329 mp. De-a lungul laturilor nordică și sudică a terenului care a generat PUZ sunt prevăzute culoare non-aedificandi rezervate corelării unor viitoare circulații publice adiacente zonei de studiu. Suprafața cumulată a acestora este de 339 mp.

PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA
urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR

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

AMPLASAMENT
Municipalitatea de Urbanism nr. 1093/3/2/1, C.F.128512)

TITLU PLANȘĂ
REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 4.1	1:500

Semnat digital de Radu Pasca
Data: 2021.12.20 07:41:48 +02'00'

LIMITE

- _____

ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

- _____

Semnata dig
de Radu Pa
Data:
2021.12.20
07:41:48 +0

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 3.1	1:500

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ



LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ NR CAD 130248
 - LIMITE PARCELE PROPUSE

Zona studiata			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686208.564	389150.634	10.259
2	686202.490	389158.902	10.268
3	686195.975	389166.838	52.345
4	686150.579	389140.776	93.191
5	686069.767	389094.365	14.869
6	686075.562	389080.672	9.034
7	686079.129	389072.372	3.882
8	686080.022	389068.594	7.353
9	686086.358	389072.325	55.776
10	686133.303	389102.444	18.903
11	686149.264	389112.572	39.809
12	686182.702	389134.175	24.747
13	686203.593	389147.441	5.908
S(1)=3568.94mp P=346.345m			

Parcelare propusă		
LOT propus	Suprafață [mp]	Suprafață [%]
Lot 1	382	10,7%
Lot 2	391	11,0%
Lot 3	430	12,0%
Lot 4	417	11,7%
Lot 5	425	11,9%
Lot 6	432	12,1%
Lot 7	424	11,9%
Lot 8 - teren rezervat circulațiilor publice	668	18,7%
TOTAL	3569	100,0%

PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL



ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR

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

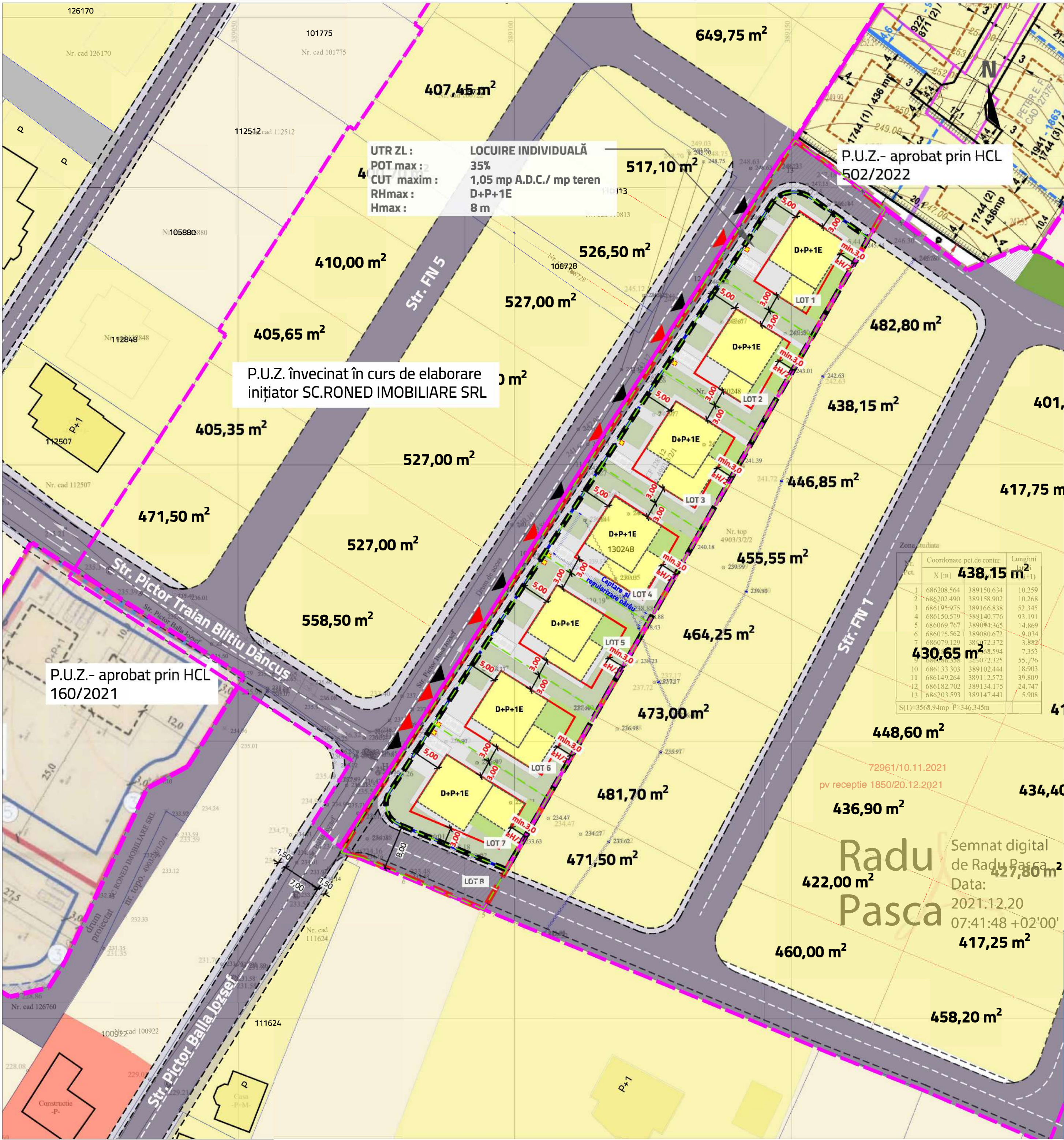
AMPLASAMENT

Municipalitatea București, Sector 1, Localitatea Măgurele, C.F. 128512)

TITLU PLANȘĂ

PLAN PARCELAR PROPUȘ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 4.2	1:500



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILA ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALE

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ PUZ-URI APROBATE SAU ÎN CURS DE ELABORARE
- LIMITĂ UTR PROPUȘ
- LIMITĂ IMOBILE INTABULATE CONFORM BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITĂ CONȘTRUCȚII INTABULATE CONFORM BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITE PARCELE PROPUȘ
- ALINIAMENT NOU PROPUȘ
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE

ELEMENTE CU ROL DE ILUSTRARE

- SPAȚII VERZI
- SPAȚII MINERALIZATE ÎN INTERIORUL LOTURILOR
- CONȘTRUCȚII PROPUȘ
- ACCESURII PIETONALE PE LOTURI
- ACCESUR CAROSABILE PE LOTURI
- PLATFORME COLECTARE SELECTIVĂ A DEȘEURILOR (AMPLASATE LA MIN. 10 M FAȚĂ DE FERESTRELE CAMERELOR DE LOCUIT) CF. O.M.S. 119/2014 ACTUALIZAT

FUNCȚIUNI

- TERENURI VIRANE (AGRICOLE)
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- COMERȚ, SERVICII
- SPAȚII VERZ

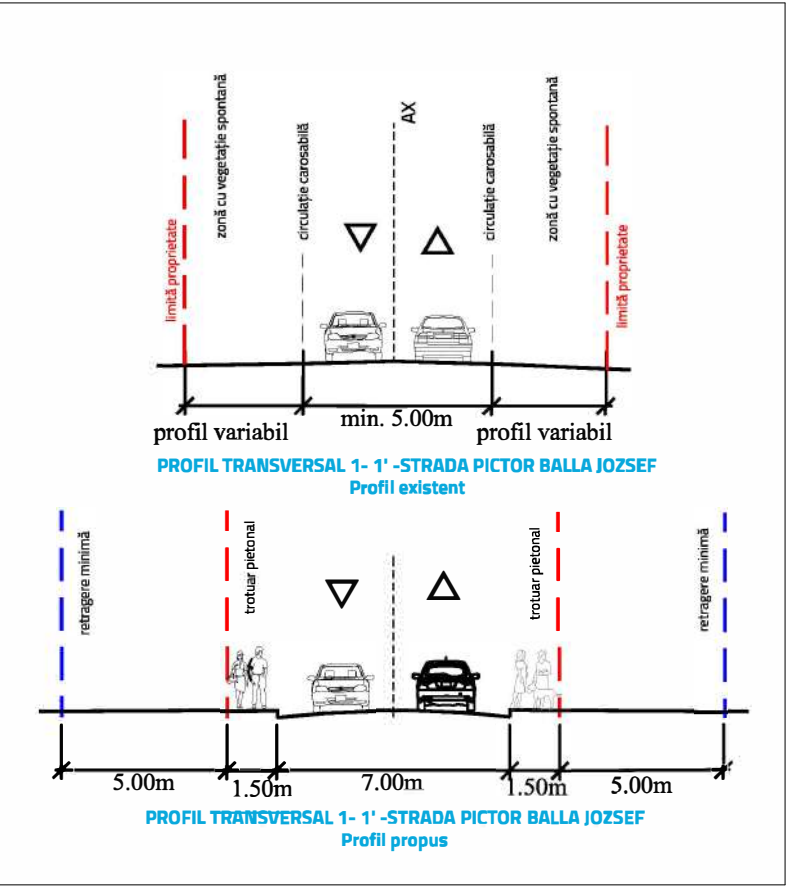
Zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686208.564	389150.634	10.259
2	686202.490	389158.902	10.268
3	686195.975	389166.838	52.345
4	686150.579	389140.776	93.191
5	686069.767	389094.365	14.869
6	686075.562	389080.672	9.034
7	686079.129	389072.372	3.882
8	686080.022	389068.594	7.353
9	686086.358	389072.325	55.776
10	686133.303	389102.444	18.903
11	686149.264	389112.572	39.809
12	686182.702	389134.175	24.747
13	686203.593	389147.441	5.908

S(1)=3568.94mp P=346.345m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	686208.564	389150.634	10.259
2	686202.490	389158.902	10.268
3	686195.975	389166.838	52.345
4	686150.579	389140.776	93.191
5	686069.767	389094.365	14.869
6	686075.562	389080.672	9.034
7	686079.129	389072.372	3.882
8	686080.022	389068.594	7.353
9	686086.358	389072.325	55.776
10	686133.303	389102.444	18.903
11	686149.264	389112.572	39.809
12	686182.702	389134.175	24.747
13	686203.593	389147.441	5.908

S(1)=3568.94mp P=346.345m



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA
urb. Teodor MANEA

WAD

BENEFICIAR

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILA ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

AMPLASAMENT
Nr. Cad. 130248, C.F. 130248 (fost nr.topo. 4903/3/2/1, C.F.128512)
MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

TITLU PLANȘĂ
ILUSTRARE DE MOBILARE URBANĂ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUZ	2023	PL 5	1:500