

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1517 din 29.11.2023

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V7 ÎN L1b

..... domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal
..... bl. - sc. - et. - ap. 15 telefon/fax 0799742887 e-mail rodica.pandi@yahoo.com, înregistrat la n
47300 din 06.11.2023,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE
cod poștal STRADA f..... bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara Baia Mare numar 118664, 130527 numar cadastral 118664, 130527 sau identificat prin plan de situație
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 12/1996 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 intravilanul Municipiului Baia Mare

- conform CF 118664 - drept de proprietate cota actuală 1/1, bun comun. Este întăbulat
drept de servitute cu piciorul și orice mijloc de transport în favoarea imobilului
- conform CF 130527 - drept de proprietate cota actuală 1/1, bun comun. Este întăbulat
drept de servitute cu piciorul și orice mijloc de transport în favoarea imobilului.
- Parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F.
dintr-o strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie, conform profilului de drum care se va aproba prin P.U.Z.
- În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate
privată, se va obține acordul autentificat al proprietarilor identificați.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ conform P.U.G.: V7 - păduri și plantații forestiere de protecție a versanților

Pentru schimbarea destinației zonei din zona de păduri în zonă de locuințe și atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN
URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.

Imobilul face parte dintr-o zonă care va fi reglementată printr-o documentație de urbanism P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA
COLINARĂ VALEA ROȘIE -STR. VIILOR - VALEA BORCUTULUI - inițiată de către MUNICIPIUL BAIA MARE și elaborată de Zen Studio
Design, documentație aflată în curs de aprobare.

ZONA DE IMPOZITARE stabilită conform H.C.L. nr.665 din 20.12.2018 - zona B

CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform CF: livadă

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.

UTILIZĂRI ADMISE ÎN ZONA DE PĂDURI și plantații forestiere de protecție a versanților: conform legilor și normelor în vigoare;

UTILIZĂRI INTERZISE ÎN ZONA DE PĂDURI și plantații forestiere de protecție a versanților: se interzic orice intervenții care contravin legilor și
normelor în vigoare. Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

3. REGIMUL TEHNIC:

Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din P.U.G. asupra funcțiunii zonei, respectiv, atribuirea unei unități
teritoriale de referință pentru stabilirea de noi reglementări pentru această zonă, se reglementează prin Planuri Urbanistice Zonale.

În vederea construirii este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru
modificarea destinației zonei - din zonă de păduri și plantații forestiere de protecție a versanților în zonă cu altă destinație și atribuirea unei noi
U.T.R.

REGLEMENTĂRI stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G. pentru Zona de păduri și plantații forestiere
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate
avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform studiilor de specialitate avizate
conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CIRCULATII SI ACCESE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii ASPECTUL EXTERIOR AL

CLADIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

IMPREJMUIRI: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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 aflate în curs de aprobare, respectiv cele aprobate în zonă .
- 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. 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, 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.

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

Art. 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 excepție de la norma corespunzătoare numărului de locuri de parcare nerealizate.

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

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

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

CIRCULAȚII 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 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:

CIRCULAȚII SI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul aprobat (planșa circulația terenurilor și profil transversal drum). Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, conform profilului de drumuri stabilit prin P.U.Z.; Construcțiile propuse se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces.

Se vor respecta prevederile REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor 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 gravate 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 LOCUINȚE UNIFAMILIALE cu acces și lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături)-- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături)-- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă

de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Pentru locuințe 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.

4.12.- Pentru TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului 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.

• 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 secțiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991, este necesar în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

- Situațiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

- Situațiile prevăzute la lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

- Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

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

În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația menționată, se va întocmi o nouă documentație de urbanism PUZ sau PUD după caz, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism.

- Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se va elabora prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

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

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

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

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 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 PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V7 ÎN L1B

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. BAIĂ MARE, str. IZA. nr. 1A

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

supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă - VITAL

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:

Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.;

Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Maramureș, actualizat conform situației reale din teren, cu evidentierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a drumurilor de acces;

Aviz Comisia Municipală de Sistemăzire a Circulației; Certificat de nomenclatură stradală și atribuire de număr poștal;

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;

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); ESTE CAZUL**

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 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

SECRETAR GENEF

SECRETAR

Achitat taxa de 22,00 lei, a fost achitată conform OP nr. 1 din 02.11.2023 valoare 22,00

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

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

Întocr

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,

**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

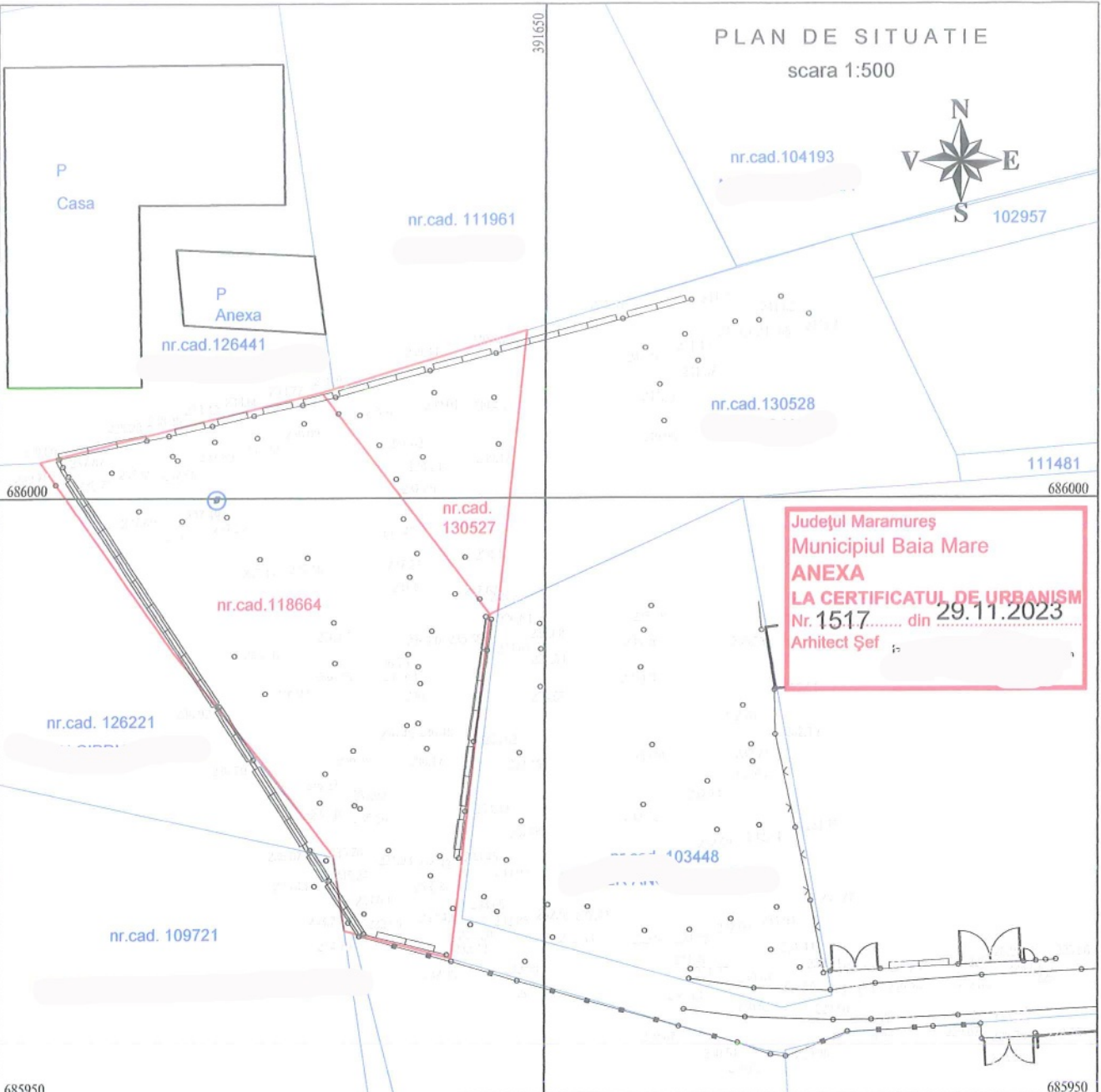
Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

.....

PLAN DE SITUATIE

scara 1:500



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1517..... din 29.11.2023
Arhitect Șef

Legendă

- Imobile cadastrale
- Imobil studiat
- Carosabil
- Gard beton
- Construcții
- Contor electric
- Stalp electrica
- Contor gaz

Sistem de proiectie Stereo '70
Nivel de referinta Marea Neagra 75

C.F. Nr. 118664, 130527 Baia Mare
Nr. cad. 118664, 130527

BENEFICIARI:

Scara
1:500

Adresa:

Mun. Baia Mare, strada intravilan
Jud. Maramures

	Nume	Semnătură
Măsurat		
Desenat		



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

APROBAT.

Nr. 8590 / 11.03.2024

Ca urmare a cererii adresate d. [redacted] cu domiciliul în municipiul Baia Mare, strada Petru Rareș, nr. 8, ap. 15, înregistrată la nr. 8590 din 19.02.2024 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 07.03.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 3 din 11.03.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "Relocare funcțională din V7 în L1B- locuințe individuale cu maxim trei niveluri S(D)+P+1(M)", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Soarelui, fn., cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea nordică, în zona cuprinsă între strada Soarelui la est, strada Sănătății la vest, strada Fructelor la nord și strada Victor Babeș la sud este ocupată în majoritate de locuințe.

Zona din intravilan propusă pentru a fi studiată pe str. Soarelui, fn. are suprafața de 1126 mp și se compune din terenul înscris în Cartea funciară nr.118664- Baia Mare, nr. cadastral 118664 cu suprafața de 920 mp și în Cartea Funciară nr.130527, nr.cadastral 130527 cu suprafața de 206 mp, fiind delimitată de terenuri proprietate privată și de strada Soarelui la Sud.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999: terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, subzona V7 – păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

Categoria de folosință conform CF: livadă.

b) Categoriile funcționale propuse

U.T.R. L1B - locuințe individuale cu maxim trei niveluri S(D)+P+1(M).

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

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

U.T.R. V7- păduri și plantații forestiere de protecție a versanților

- P.O.T maxim – nu este cazul
- C.U.T maxim – nu este cazul

b) Indicatori urbanistici propuși:

Se propune includerea terenului în UTR L1B - locuințe individuale cu maxim trei niveluri (D)+P+1(M)

- P.O.T maxim propus = 20%
- C.U.T maxim propus pentru P, S(D)+P= 0.20 mp. ADC/mp teren
- C.U.T maxim propus pentru S(D)+P+1(M)= 0.40 mp. ADC/mp teren

Regimul maxim de înălțime propus va fi S(D)+P+1(M)

H maxim = 9 la cornișă

G.O. propus =35 %

Sp.V propus =65 %

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

Accesul în zona studiată este asigurat direct din strada Dr. Victor Babeș prin strada Soarelui și prin drumul privat cu drept de servitute care este destinat și amplasării rețelelor subterane.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996 Secțiunea.2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr.4 Accese carosabile.

Documentația se va corela cu Planul Urbanistic Zonal „Viabilizarea Zonei Colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie - str.Viilor - Valea Borcutulu” aflat în curs de aprobare, inițiat de Municipiul Baia Mare și elaborat de SC Zeen Design Studio SRL.

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumurilor propuse și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”.
- Parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deserveșc imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.
- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea /concesionarea terenurilor proprietatea Statului Român afectate, cât și cele generate de modernizarea, extinderea și bransamentul la rețelele de utilități, sunt în sarcina investitorilor privați, în condițiile legii.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente; Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, conform studiului privind echiparea tehnico-edilitară.
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

b) Indicatori urbanistici propuși:

Se propune includerea terenului în UTR L1B - locuințe individuale cu maxim trei niveluri (D)+P+1(M)

- P.O.T maxim propus = 20%
- C.U.T maxim propus pentru P, S(D)+P= 0.20 mp. ADC/mp teren
- C.U.T maxim propus pentru S(D)+P+1(M)= 0.40 mp. ADC/mp teren

Regimul maxim de înălțime propus va fi S(D)+P+1(M)

H maxim = 9 la cornișă

G.O. propus =35 %

Sp.V propus =65 %

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

Accesul în zona studiată este asigurat direct din strada Dr. Victor Babeș prin strada Soarelui și prin drumul privat cu drept de servitute care este destinat și amplasării rețelelor subterane. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996 Secțiunea.2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr.4 Accese carosabile.

Documentația se va corela cu Planul Urbanistic Zonal „Viabilizarea Zonei Colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie - str.Viilor - Valea Borcutului” aflat în curs de aprobare, inițiat de Municipiul Baia Mare și elaborat de SC Zeen Design Studio SRL.

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumurilor propuse și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”.
- Parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservește imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.
- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea /concesionarea terenurilor proprietatea Statului Român afectate, cât și cele generate de modernizarea, extinderea și branșamentul la rețelele de utilități, sunt în sarcina investitorilor privați, în condițiile legii.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente; Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, conform studiului privind echiparea tehnico-edilitară. Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

5. Capacitățile de transport admise

- Conform studiilor de specialitate.

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

- Aviz Agenția de Protecția Mediului Maramureș
- P.A.D Plan de amplasament și delimitare vizat OCPI Maramureș
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat OCPI Maramureș
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Dobândire servitute de trecere și acord proprietari drum de acces la parcelă (în situația în care accesul la parcela se realizează din drum proprietate privată)
- SC Vital SA
- Delgaz Grid
- SC Electrica SA
- ORANGE ROMANIA
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-resistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ conform NP 74/2022 aprobat cu Ordin 27/2023
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.
- Certificat de nomenclatură stradală și atribuire de număr poștal
- Certificat de impunere fiscală;

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

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Se va depune documentația în trei exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

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

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.
- "Ghidul privind elaborarea și regulamentele locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

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

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1517 din 29.11.2023 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 630 lei, conform OP nr. 106318 0255205 din 16.02.2024

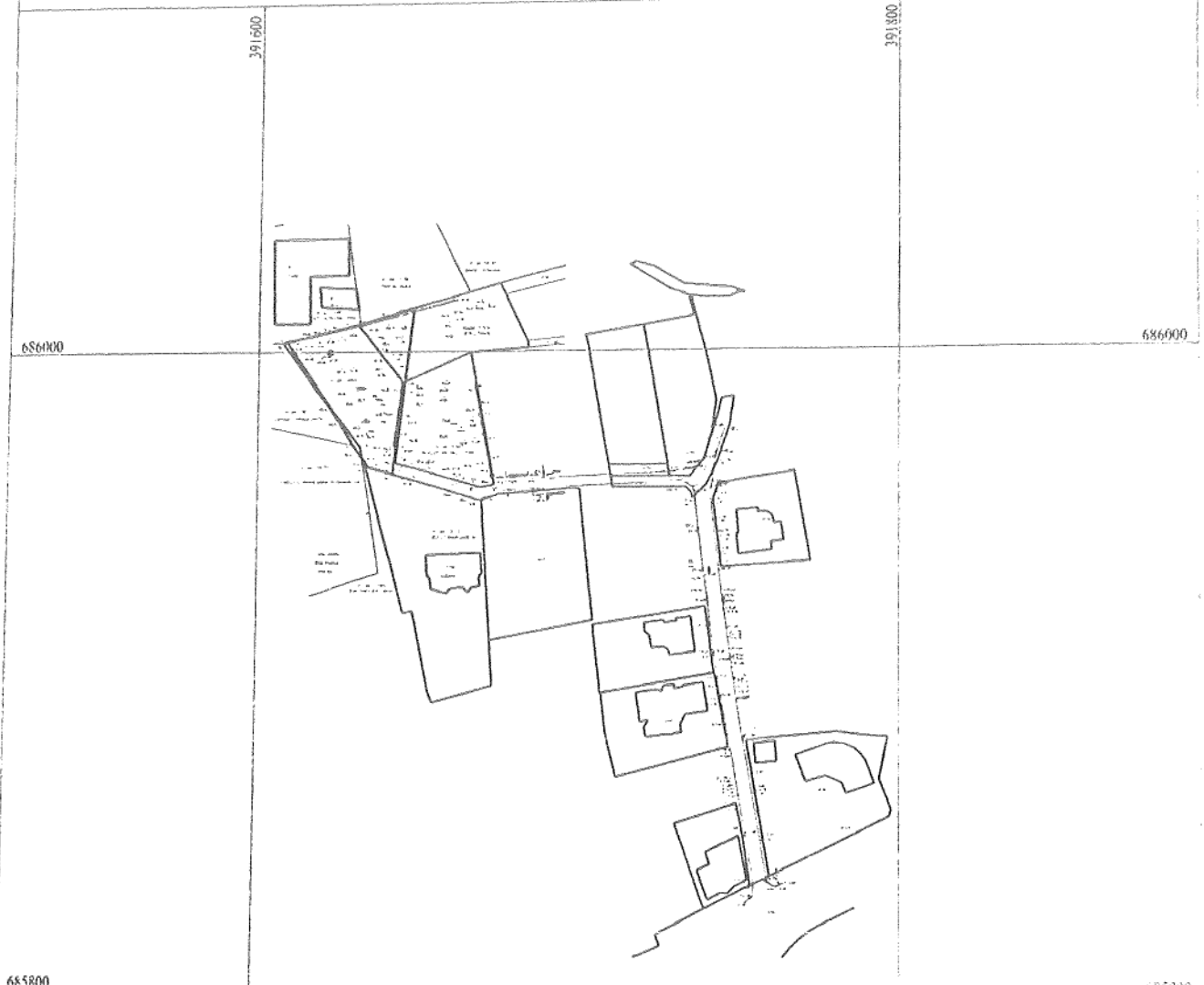
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Seî

Director Executiv Direcția Urbanism

PLAN DE SITUATIE

scara 1:2000



dețul Maramureș
 Municipiul
 Baia Mare
 ANEXĂ LA
 AVI. ARHITECTULUI ȘEF
 OPORTUNITAȚI
 Nr. 11103-2025

C.F. Nr. 118664, 130527 Baia Mare
 Nr. cad. 118664, 130527

BENEFICIARI:

PFA COSTIN SIMONA ANDREEA
 CUI 39092581
 Loc. Satu Nou de Sus, nr. 26, jud. Maramures

Scara
 1:500

Adresa:
 Mun. Baia Mare
 intravilan, Jud. Maramures

	Nume	Semnătură
Măsurat	Ing. Costin Simona Andreea	
Desenat	Seria RO-MM-F, Nr. 0253/12.04.2018	

MEMORIU DE PREZENTARE

Titlul documentației

ELABORARE P.U.Z. – RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V7 ÎN LIB-LOCUIȚE INDIVIDUALE CU MAXIM TREI NIVELURI S(D)+P+1(M)

Inițiatori PUZ – [redacted] u domiciliul în Municipiul Baia Mare, [redacted] id. Maramureș, proprietari ai imobilelor înscrise în Cartea funciară nr.118664 Baia Mare, nr. cadastral 118664 cu suprafața de 920 mp și în Cartea Funciară nr. 130527 Baia Mare, nr. cadastral 130527 cu suprafață de 206 mp.

Amplasament - Municipiul Baia Mare, intravilan- conform PUG, Strada Soarelui, F.N., jud.Maramureș

Proiectant - S.C.PANIMPEX SRL cu sediul în Municipiul Baia Mare, str. Hollosi Simon, nr.14 A, jud. Maramureș

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona nordică a municipiului este ocupată în majoritate de locuințe. Construirea lor a avut la bază documentații de urbanism.

Terenurile din zona studiată au acces asigurat din strada Soarelui situată la sud, care aparține domeniului public al municipiului și prin drumul proprietate privată pe care este instituită servitute de trecere și în favoarea lor.

Terenurile din vecinătatea directă și din apropiere sunt construite sau libere de construcții.

Vecini direcți și proprietari din zona străzii Soarelui:

[redacted] proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.103448 Baia Mare cu nr. cadastral 103448 și suprafață de 900 mp-teren intravilan;

- [redacted] ietar al imobilului înscris în Cartea funciară nr.130528 Baia Mare cu nr. cadastral 130528 și suprafață de mp-teren intravilan;

- [redacted] proprietar al imobilului înscris în Cartea funciară nr.111961 Baia Mare cu nr. cadastral 111961 și suprafață de mp-teren intravilan;

- [redacted] proprietară a imobilului înscris în Cartea funciară nr.130647 Baia Mare cu nr. cadastral 126441 și suprafață de mp-teren intravilan;

- [redacted] proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.126221 Baia Mare cu nr. cadastral 126221 și suprafață de 2688 mp-teren intravilan;

- [redacted] proprietară a imobilului înscris în Cartea funciară nr.109721 Baia Mare cu nr. cadastral 109721 și suprafață de 1813 mp-teren intravilan;

[redacted] proprietar al imobilului înscris în Cartea funciară nr.118665 Baia Mare cu nr. cadastral 118665 și suprafață de mp-teren intravilan;

- domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Sănătății, nr.260, jud. Maramureș proprietarii ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.106919 Baia Mare cu nr. cadastral 106919 și suprafață de 1800 mp-teren intravilan;
- domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Doctor Victor Babeș, nr.26A, jud. Maramureș proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.114015 Baia Mare cu nr. cadastral 114015 și suprafață de 1398 mp-teren intravilan;
- domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Soarelui, nr.1, jud. Maramureș proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.118279 Baia Mare cu nr. cadastral 118279 și suprafață de 800 mp în acte și 755 măsurat-teren intravilan;
- domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Soarelui, nr.3, jud. Maramureș proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.132992 Baia Mare cu nr. cadastral 132992 și suprafață de 900 mp din acte și 911 mp măsurat-teren intravilan;
- domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Soarelui, nr.2, jud. Maramureș proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.134281 Baia Mare cu nr. cadastral 13421 și suprafață de 1440 mp în acte și 1375 mp măsurat-teren intravilan;
- domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Soarelui, nr.1, jud. Maramureș proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.132573 Baia Mare cu nr. cadastral 132573 și suprafață de 479 mp-teren intravilan;
- domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Soarelui, nr.8, jud. Maramureș proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.125284 Baia Mare cu nr. cadastral 125284 și suprafață de 720 mp-teren intravilan;
- domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Soarelui, nr.11, jud. Maramureș proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.124254 Baia Mare cu nr. cadastral 124254 și suprafață de 65 mp-teren intravilan;
- domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Soarelui, nr.11A, jud. Maramureș proprietarii ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.119245 Baia Mare cu nr. cadastral 119245 și suprafață de 224 mp-teren intravilan;
- terenul înscris în Cartea funciară nr.123744 Baia Mare cu nr. cadastral 123744 și suprafață de 24910 mp -domeniu public Strada Victor Babeș -teren intravilan.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

II.1. Solicitări ale temei program

Elaborarea unui PUZ este necesară pentru relocarea funcțională din zonă verde în zonă de locuințe pentru suprafața de teren de 1126 mp și stabilirea pentru întreaga suprafață studiată a unor reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Terenul studiat în PUZ este destinat pentru construirea de locuințe cu reglementările corespunzătoare caracteristicilor terenului din zonă.

II.2. Temei legal

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizată.

II.3. Surse de documentare

Planul urbanistic general al Municipiului Baia Mare și Regulamentul local aferent.

Documentație de urbanism aflată în curs de aprobare PUZ „Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie-Strada Viilor-Valea Borcutului” inițiată de către Municipiul Baia Mare și elaborată de ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

II.4. Studii efectuate

Plan de situație ;

Studiu geotehnic ;

Studiu pedologic pentru stabilirea clasei de calitate a terenului agricol situat în extravilanul localității Baia Mare.

III. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

III.1. Evoluția zonei

Zona situată la nordul municipiului cu un parcelar de tip agricol : arabil, vie și fâneță a devenit treptat o zonă de locuințe.

III.2. Încadrarea în localitate

Planul urbanistic zonal se elaborează pentru o zonă din intravilanul localității cuprinsă între strada Sănătății la vest, strada Fructelor la nord și strada Doctor Victor Babeș la sud..

III.3. Elemente ale cadrului natural

Folosința actuală a terenurilor, conform înscrisurilor din cartea funciară: arabil.

Terenul are declivitate pe direcția est-vest și nord-sud.

III.4. Circulația

Accesul în zona studiată este asigurat direct din strada Soarelui și prin drumul de servitute.

III.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața de teren studiată în PUZ este liberă.

III.6. Echiparea edilitară

Pe strada Soarelui sunt amplasate rețele publice edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare, instalații electrice și gaz metan, care vor deservi și zona studiată prin realizarea de bransamente la construcțiile propuse.

III.7. Probleme de mediu

Nu se înregistrează probleme de mediu.

Nu se evidențiază riscuri naturale și nici antropice.

Apele pluviale se dirijează în afara amplasamentului studiat.

Locuințele și traseele rețelelor propuse nu prezintă riscuri.

În zona studiată nu sunt nominalizate valori de patrimoniu natural sau istoric.

În zona studiată nu se evidențiază potențial balnear și turistic.

III.8. Opțiuni ale populației

Cetățenii sunt interesați să construiască locuințe în partea de nord a localității într-o zonă care nu ridică probleme de stabilitate a terenului. Totodată cetățenii din zonă își doresc un fond construit funcțional și bine întreținut.

Punctul de vedere al administrației publice locale este de a asigura prin toate mijloacele un

traii decent pentru locuitorii municipiului..

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarilor și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ rezultă din modul de rezolvare urbanistică și arhitecturală a funcțiunilor care legal se impun.

IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

IV.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare efectuate

Nu sunt studii de fundamentare efectuate pentru zona studiată.

IV.2. Prevederi ale PUG

Nu sunt reglementări pentru extravilanul localității.

IV.3. Valorificarea cadrului natural

Zona cuprinsă în PUZ cuprinde terenuri cu categoria de folosință arabil.

Terenurile zonei studiate în PUZ vor fi ocupate cu construcții în procent de max. 10 %, cu circulații 20 % și zone libere plantate 70%. Construcțiile se vor amplasa pe teren amenajat în funcție de caracteristicile terenului. Se vor asigura accese la platformele propuse și bransamente la rețele de utilități, astfel încât să fie reduse lucrările mari de terasamente.

IV.4. Modernizarea circulației

Strada Măgura este stradă de categoria a IV-a de deservire locală de 6 m (4m spațiu carosabil și trotuare de 1 m de o parte și alta a spațiului de circulație).

Se impune corelarea lucrărilor de rețele edilitare cu lucrările de extindere și modernizare a străzii Măgura.

IV.5. Zonificare funcțională

Prin proiect se propune o singură zonă funcțională pentru construire de locuințe.

Zona studiată are suprafața de 1126 mp

Bilanțul teritorial s-a calculat pe zona studiată -1780 mp.

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROIECTAT	
	mp	%	mp	%
construcții	-	-	112	10
circulații carosabile și pietonale, parcări și trotuare	-	-	225	20
zone verzi	1126	100	788	70
TOTAL	1126	100	1126	100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- procent maxim de ocupare a terenului-- POT maxim = 10 %.
- coeficient maxim de utilizare a terenului:
- CUT maxim = 0.10 mpADC/mp teren - regimul de înălțime: P, S+P;
- CUT maxim = 0.20 mpADC/mp teren - regimul de înălțime: D+P, P+1(M);

- CUT maxim = **0.30 mpADC/mp teren** - regimul de înălțime: S(D)+ P+1(M).
- înălțimi maxime:
 - regim de înălțime max. S(D)+P+1(M) RH max. = 9 metri la cornișă (streașină);
 - pentru anexe înălțimi max S+P, P = 4 metri la cornișă (streașină).
- grad de ocupare –max.30%
- spații verzi –min.70%

IV.6. Dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea căldurii și gospodărirea deșeurilor

Apa potabilă, canalizarea menajeră, gazul metan și energia electrică necesară obiectivelor de investiții se vor asigura prin extinderea rețelelor existente pe domeniul public, la care se vor racorda consumatorii. Toate bransamentele se vor realiza îngropat. Căldura necesară încălzirii locuințelor se va asigura prin microcentrale individuale alimentate cu combustibil solid, gaz metan sau energie electrică.

IV.7. Protecția mediului

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele pe fiecare parcelă de teren , se vor colecta de operator și se vor transporta și depozita organizat, conform programului stabilit la nivel de localitate. Funcțiunea de locuire nu presupune utilizarea unor substanțe toxice, care să necesite neutralizare specifică. Lucrările de construire care se impun vor respecta condițiile impuse prin studiul geotehnic, astfel încât să nu fie afectat solul și subsolul, apa, aerul și mediul înconjurător, iar zgomotul să se încadreze în limitele admise funcțiunii de locuire.

IV.8. Reabilitare urbană

Modernizarea și reabilitarea străzii Soarelui se va face pe baza unor proiecte inițiate de primărie și vor fi corelate cu lucrările de extindere a rețelelor publice urbane.

IV.9. Circulația terenurilor

Suprafața de teren destinată pentru extinderea și modernizarea străzii Soarelui până la strada Sănătății cu profil de 6 m este preluată din PUZ „Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie-str.Viilor-Valea Borcutului” aflat în curs de aprobare, inițiat de Municipiul Baia Mare și elaborat de SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL.

Sef proiect
SC PANIMPEX SRL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Titlul documentației-Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru ELABORARE P.U.Z. PENTRU RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V7 ÎN L1B-locuințe individuale cu maxim trei niveluri S(D)+P+1(M)

Se propun reglementări pentru UTR L1B -subzona locuințelor individuale cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți având înălțimea maximă S(D)+P+1(M).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1-UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim trei niveluri în regim de construire izolat ;
- echipamente publice specifice unei zone de locuit

Articolul 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite amplasarea unor funcțiuni complementare locuirii: spații de joacă pentru copii, servicii medicale.

Articolul 3- UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- platforme de pre colectarea deșeurilor urbane;
- 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibilă parcela care îndeplinește următoarele condiții cumulate:
 - a. suprafață de minim 1000 mp și un front de minim 10.0 m la regimul de construire izolat.
 - b. acces din drum public direct.

Articolul 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu la o distanță de minim 13.0 metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.

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

- în regim izolat clădirile vor fi retrase de la limitele laterale și limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Articolul 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim 6 metri lățime (alee carosabilă 4 m+ trotuare de o parteși alta de 1 m), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

Articolul 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a căii private de acces.

Articolul 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus. Regimul de înălțime a clădirilor poate fi :

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 4.0 metri la regimul de înălțime – P, S+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 7.0 metri la regimul de înălțime –P+I(M), D+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 9.0 metri la regimul de înălțime – S(D)+P+I(M),

Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;

- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;

- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;

- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;

- se interzice folosirea inoxului la balustrade;

- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;

- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;

-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;

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces.

Articolul 14- ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri ;
- se recomandă un soclu opac de 30 cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu ;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim = 20%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT este raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

- CUT maxim = 0.20 mp ADC/mp teren- - regimul de înălțime: P, S+P;
- CUT maxim = 0.40 mp ADC/mp teren- - regimul de înălțime: P+I(M), D+P;
- CUT maxim = 0.60 mp ADC/mp teren- - regimul de înălțime: S(D)+P+I(M).
- regim de înălțime maxim (RH maxim)- 9 metri la cornișă (streașină).

Întocmit

[Firma și semnătură]





MUNICIPIUL BAIA MARE

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

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

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

Nr. 17066 / 8 aprilie 2024

CERTIFICAT

de nomenclatură stradală și adresă COD F-TG-10

Ca urmare a cereri [redacted] u domiciliul în Municipiul Baia Mare, Strada [redacted] Județului Maramureș,

A verificărilor în teren efectuate de către reprezentantul nostru și din evidențele existente în arhiva noastră se atestă că **IMOBILELE- TEREN**, înscris în CF 118664- Baia Mare, nr.cad.118664, în suprafață din acte de 920 mp, și **TEREN**, înscris în CF 130527- Baia Mare, nr.cad.130527, în suprafață din acte de 206 mp, dobândite prin Convenție - Contract de vânzare cumpărare aut.nr.848/09.06.2016 și Act autentic de dezlipire și contract de vânzare cumpărare aut.nr.4171/27.08.2021, cota actuală 1/1, proprietate [redacted]

ADRESA POȘTALĂ [redacted]

MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ STRADA SOARELUI NUMĂRUL 17

S-a achitat taxa de 17,00 lei stabilită prin H.C.L. nr. 507/2019, prin Transfer bancar/Ordin de plată Nr. 2 din 22.03.2024.

S-au depus următoarele acte:

- Cerere;
- Copie Act autentic de dezl. și contract de vz. ([redacted])
- [redacted]
- Copie [redacted]
- Copie Plan de situație;
- Copie CF 118644;
- Copie CF 130527;

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

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

Prezentul certificat se eliberează spre a vă servi la nevoie.

Prezentul certificat nu ține loc de act de proprietate.

Primar [redacted]

Arhitect Sef [redacted]

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 489 / 2024

Întocmit astăzi, **15/03/2024**, privind cererea **14343** din **07/03/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficia:

2. Executant:

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Recepție tehnică - " Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z)
pentru relocare funcțională din V7 în L1b " conform Certificat de urbanism nr. 1517 din 29.11.2023

4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară MARAMURES conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Certificat de	29.11.2023	act administrativ	Primaria Baia Mare
Documentatie	07.03.2024	înscris sub semnatura privata	COSTIN SIMONA-
Plan de	07.03.2024	înscris sub semnatura privata	COSTIN SIMONA-
Fisier de	07.03.2024	înscris sub semnatura privata	COSTIN SIMONA-

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. **Concluzii:**

Pentru procesul verbal 489 au fost recepționate 0 propuneri.

6. **Erori topologice față de alte entități spațiale:**

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
130527	Avertizare	Receptia 3822964: Imobilul TR-380-1 se suprapune cu terenul 130527 din stratul permanent!
118664	Avertizare	Receptia 3822964: Imobilul TR-380-1 se suprapune cu terenul 118664 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 3822964: Imobilul TR-380-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector

PLAN DE SITUATIE

scara 1:500



Valabil cu PVR nr. 489/15.03.2024
14343/07.03.2024

P
Casa

P
Anexa

nr.cad.126441

nr.cad.104193

102957

nr.cad.130528

111481

686000

686000

nr.cad.
130527

nr.cad.118664

nr.cad. 126221

nr.cad. 103448

nr.cad. 109721

Credit Europe Bank (Romania) SA

685950

685950

Legendă

	Imobile cadastrale
	Imobil studiat
	Carosabil
	Gard beton
	Construcții
	Contor electric
	Stalp electrica
	Contor gaz

Sistem de proiectie Stereo '70
Nivel de referinta Marea Neagra 75

nr.cad.118665

nr.cad.106919

Recepție tehnică - "Elaborare Plan
Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru relocare
funcțională din V7 în L1b " conform
Certificat de urbanism nr. 1517 din
29.11.2023

P+M
Casa

391650

C.F. Nr. 118664, 130527 Baia Mare
Nr. cad. 118664, 130527

BENEFICIARI:

Scara
1:500

Adresa:
Mun. Baia Mare,
intravilan, Jud. Maramures

	Nume	Semnătură
Măsurat	ing. Costin Simona Andreea	
Desenat	Seria RO-MM-F, Nr. 0253/12.04.2018	

1517

29.11.2023

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara 1 : 5000



C.F. Nr. 118664, 130527 Baia Mare
Nr. cad. 118664, 130527

BENEFICIARI:

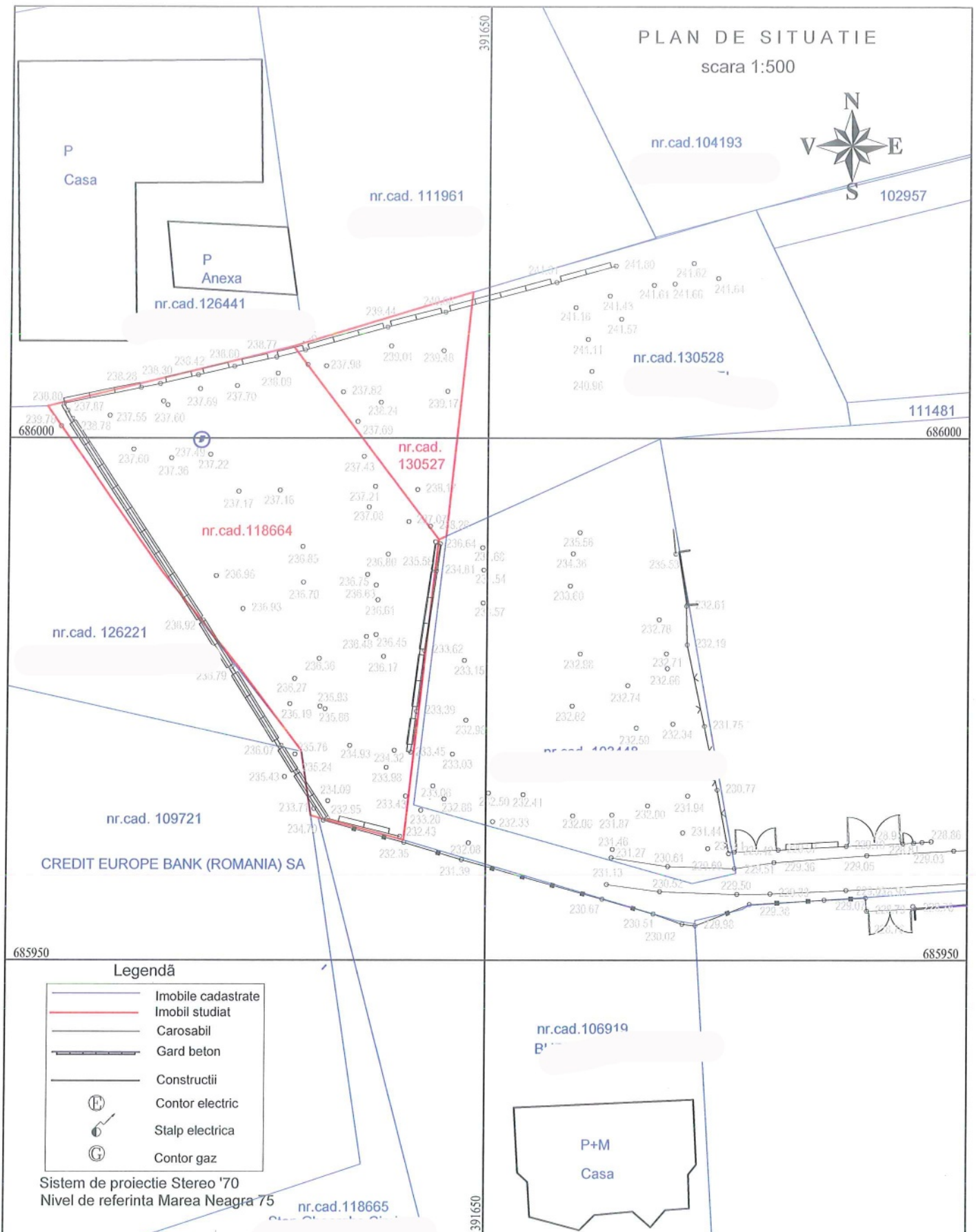
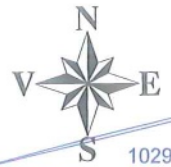
Costin Simona Andreea
Nume
Semnătură
ing. Costin Simona Andreea

Scara
1:500

Adresa:
Mun. Baia Mare, strada Sanatatii/Soarelui,
intravilan, Jud. Maramures

PLAN DE SITUATIE

scara 1:500



Legendă

- Imobile cadastrale
- Imobil studiat
- Carosabil
- Gard beton
- Constructii
- Contor electric
- Stalp electrica
- Contor gaz

Sistem de proiectie Stereo '70
Nivel de referinta Marea Neagra 75

C.F. Nr. 118664, 130527 Baia Mare
Nr. cad. 118664, 130527

BENEFICIARI:

Numar		Semnătură
Măsurat		
Desenat		

Scara
1:500

Adresa:
Mun. Baia Mare, strada Sanatatii, intravilan
Jud. Maramures

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG - SCARA 1:10 000



LEGENDA

- AMPLASAMENT ZONĂ STUDIATĂ - S = 126 MP TERENURI SITUATE PE STRADA SOARELUI ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 118664 BAIJA MARE NR. CAD. 118664 (920 MP) ȘI ÎN C.F. NR. 130527 BAIJA MARE NR. CAD 130527 (206 MP) (PROPRIETARI DRAGOȘ MARIAN-HISTOR ȘI DRAGOȘ MARINELA)

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIJA MARE			Initiatori	PROIECT NR. 4/2024
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA 1:10 000	FAZA PUZ.
SEF PROIECT			TITLU PROIECT ELABORARE PUZ PENTRU RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V7 ÎN L1B - BAIJA MARE, STR. SOARELUI, FH	
PROIECTAT URBAN			DATA 2024	FLANȘĂ 1
			TITLU PLANȘĂ PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG	



LEGENDĂ

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ - 1126 MP INSCRISA ÎN CF NR. 118664 SI CF NR. 130 527 PROPRIETARI DRAGOS MARIAN NISTOR SI DRAGOS MARINELA
- TEREN PRIVAT CU DESTINAȚIA DE DRUM ÎNSCRIS ÎN CF NR. 119245 PROPRIETAR BIRLE SOFIN LUCIAH - ÎNȚABULARE DREPT DE SERVIȚIE
- STRADA SOARELUI - DOMENIU PUBLIC

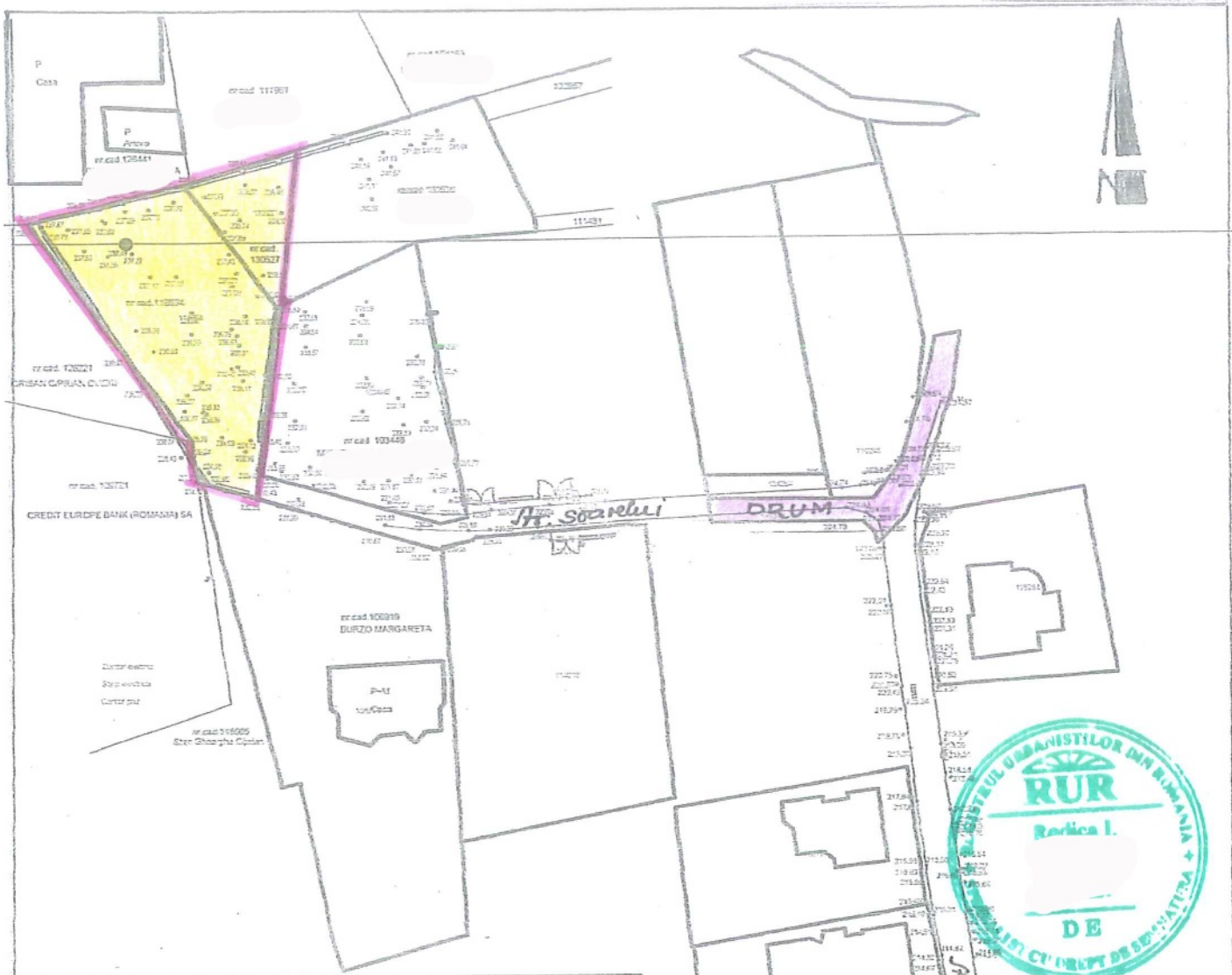


ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00261
Arhitect cu drept de semnătură



Strada Fiechir Babel

SC FANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIA MARE				Initiatori	PROIECT HR 8/2024
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNTURA	SCALA	TITLU proiect ELABORATE P.U.Z PENTRU RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V7 ÎN L1B-Baia Mare, str. Soarelui, FN	FAZA A.O. P.U.Z.
SEF PROIECT			1:4000		
PROIECTAT URB.			DATA 2024	TITLU planșă PLAN - SITUAȚIA EXISTENTĂ	PLANSA 2



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00261
Arhitect cu drept de semnătură

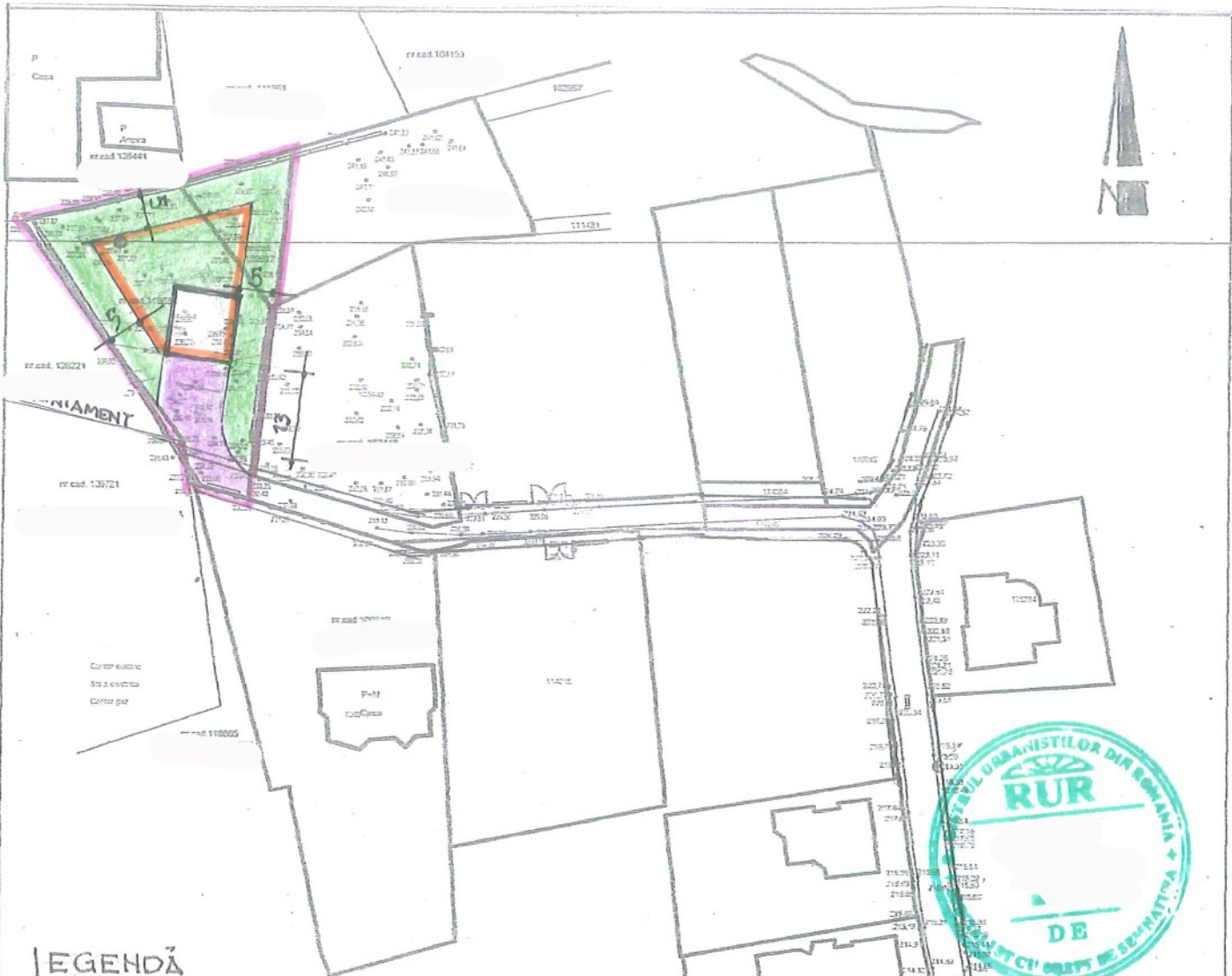
SOCIETATEA COMERCIALA
S.R.L.
PANIMPEX
J23/1389/91
CUI 6919593
ROMANIA

LEGENDA

- LIMITA ZONĂ STUDIATA - S = 1126 MP SI SE COMPUNE DIN TERENUL ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCIARĂ NR. 118664 - BAIA MARE, NR. CADASTRAL 118664 CU SUPRAFAȚA DE 920 MP ȘI ÎN CARTEA FUNCIARĂ NR. 130527, NR. CADASTRAL 130527 CU SUPRAFAȚA DE 206 MP FIIND DELIMITATA DE TERENURI PROPRIETATE PRIVATA ȘI DE STRADA SOARELUI LA SUD
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA NR. CADASTRALE 118664 ȘI 130527
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA NR. CADASTRAL 119245 - SUPRAFAȚA 224 MP - CATEGORIA DE FOLOSINTA DRUM - ÎN TABULARE DREPT DE SERVITUTE

NOTA
• STRADA SOARELUI ESTE PROPUȘA PENTRU MODERNIZARE ȘI EXTINDERE (PROFIL - 6 M)

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIA MARE				Initiatori	PROIECT HR 2/2024
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU proiect ELABORARE PUZ PENTRU RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V7 ÎN L1B-Baia Mare, str. Soarelui, FH	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arb. ...		1:1000		
PROIECTANT URB.	arb. ...		DATA 2024	TITLU planșă PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANȘA 3



LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ - S= 1126 MP
- ZONĂ EDIFICABILĂ
- STRADA SOARELUI - EXTINDERE SI MODERNIZARE
- CIRCULAȚII, PARCAJI, PLATFORME ÎN INCINȚA
- AUMIERI PÂNĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE
- ZONE VERZI - 70%
- GRAD DE ACOPERIRE - 30%
- POT - 10%, RH max. 9m (la streasina/cornisă)
- CUT - 0,10 mp ADC/mp teren - S RP, P
- CUT - 0,20 mp ADC/mp teren - DTP, P+1(M)
- CUT - 0,30 mp ADC/mp teren - S(D)+P+1(U)

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
00261
Arhitect cu drept de semnătură



BILANȚ TERITORIAL PE ZONA STUDIATĂ

SPECIFICATIE	EXISTENT		PROIECTAT	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCȚII	—	—	112	10
CIRCULAȚII, PARCAJI, PLATFORME	—	—	225	20
ZONE VERZI	1126	100	788	70
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	1126	100	1126	100

NOTA
• STRADA SOARELUI DE DESERVIRE DE CATEGORIA 4 IV-A - PROFIL 6M (4M CIRCULAȚIE+1+1 TROTUAR)

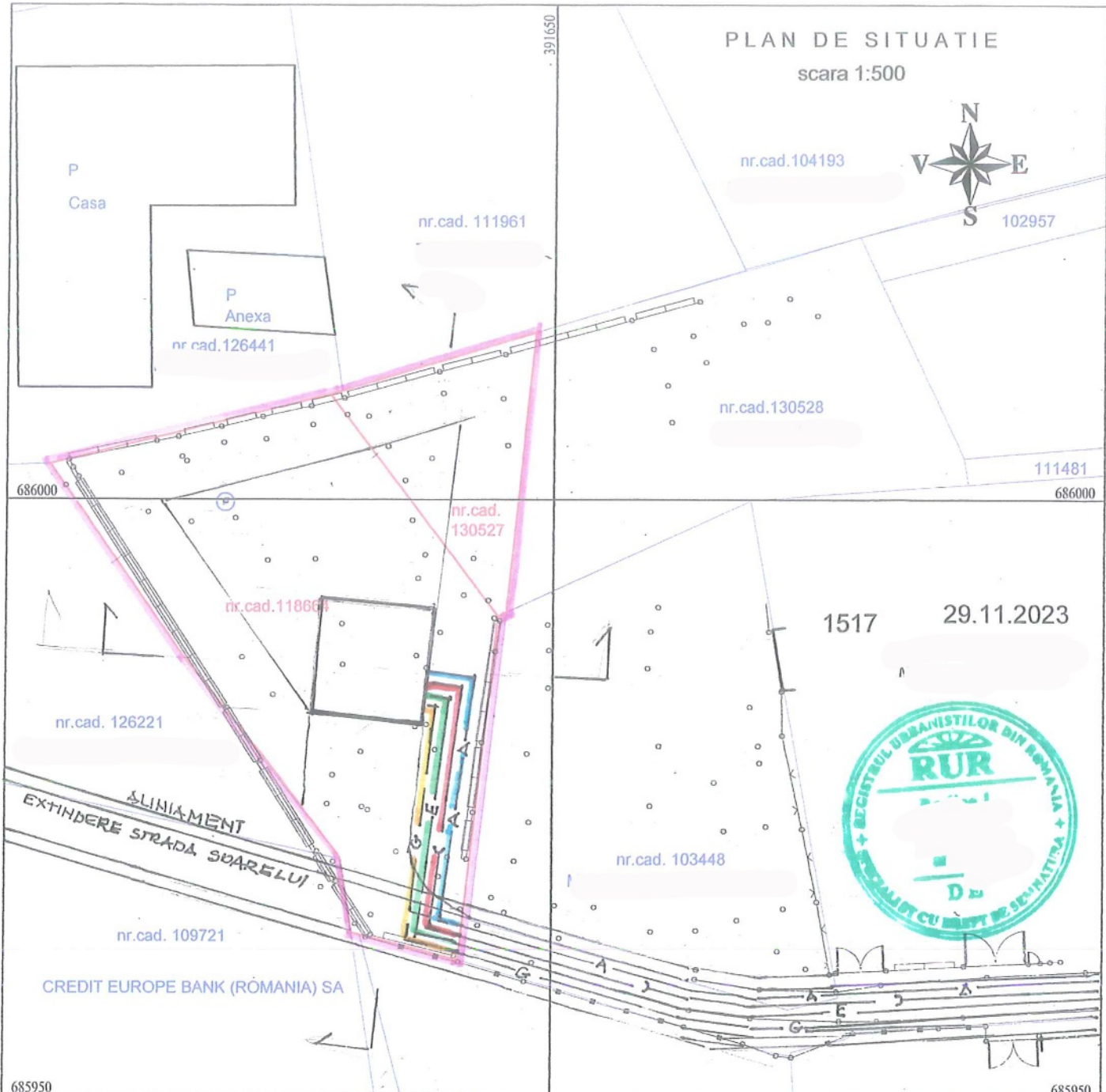
SC PANIMPEX SRL
J24/1389/1991 BAIĂ MARE

Initiatori		PROIECT HR 2/2024
TITLU proiect	ELABORARE PUZ PENTRU RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V7 ÎN L1B-Baiă Mare, str. Soarelui, FH	FAZA A.O. PUZ.
SCALA	1:1000	PLANSĂ 4
DATA	2024	TITLU planșă REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SPECIFICATIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCALA
SEF PROIECT			1:1000
PROIECT URB.			DATA 2024

PLAN DE SITUATIE

scara 1:500



LEGENDĂ

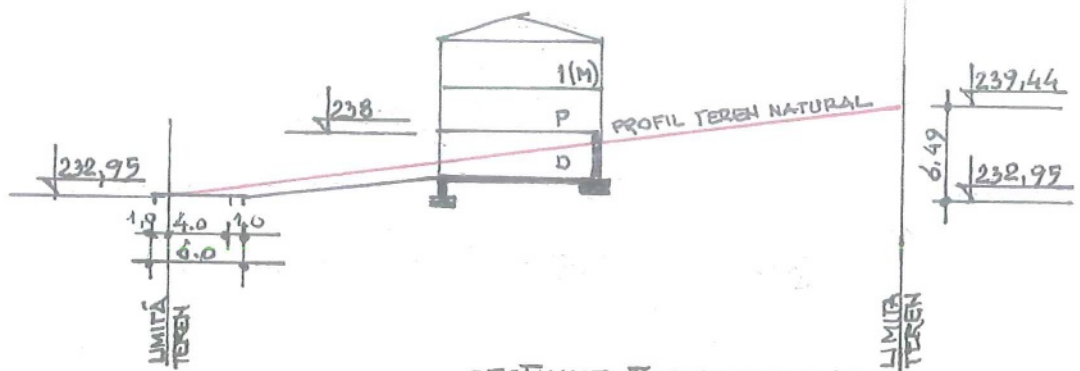
- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ - S = 1126 MP
- CASA DE LOCUIT PROPUȘĂ CU MAXIM TREI NIVELURI S(D)+P+1(M)
- A — AFĂ POTABILĂ
- C — CANALIZARE
- E — ENERGIE ELECTRICĂ
- G — GAZ METAN

ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
00261
Arhitect cu drept de semnătură

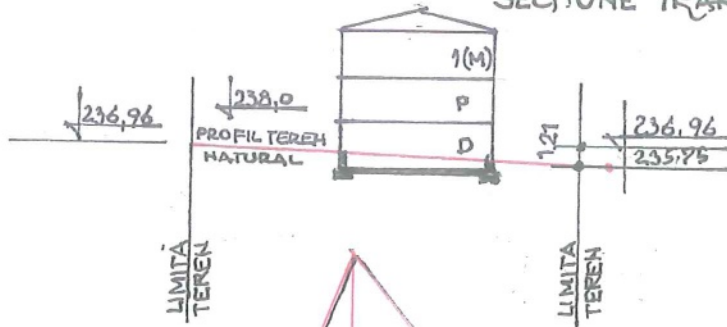


SC PANIMPEX SRL 324/1389/1991 BĂIA MARE			Initiatori 1 C		PROIECT NR. 2/2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA 1:500	Titlu proiect ELABORARE P.U.Z PENTRU RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V7 W L1B-Băia Mare, str. Soarelui, FH	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh		DATA 2024	Titlu planșă REGLEMENTARI REȚELE EDILITARE	PLANȘA 5
PROIECTAT URB.	arh. Pr				

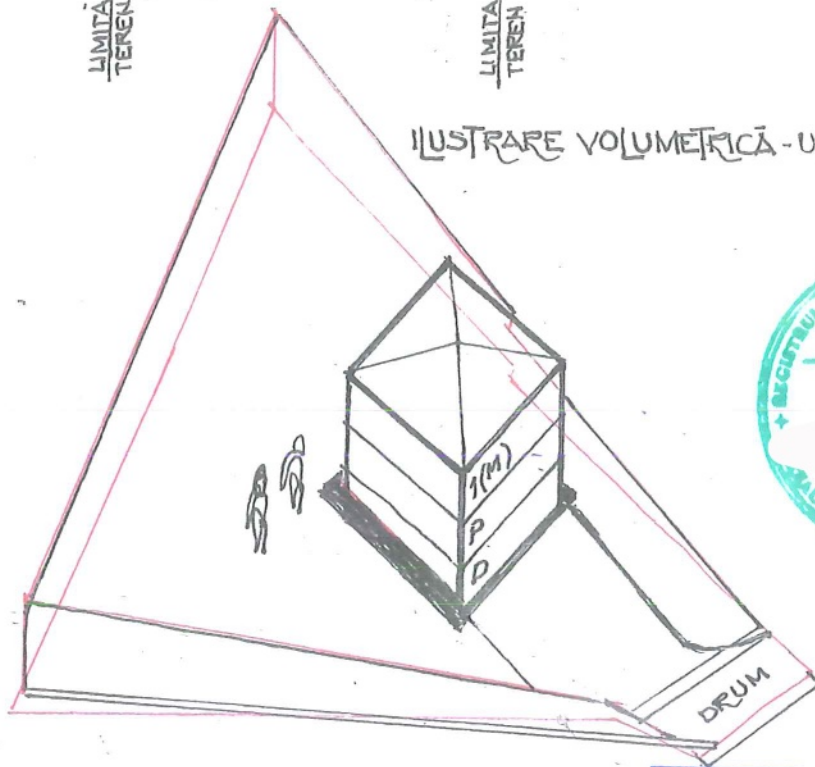
SECȚIUNE LONGITUDINALĂ



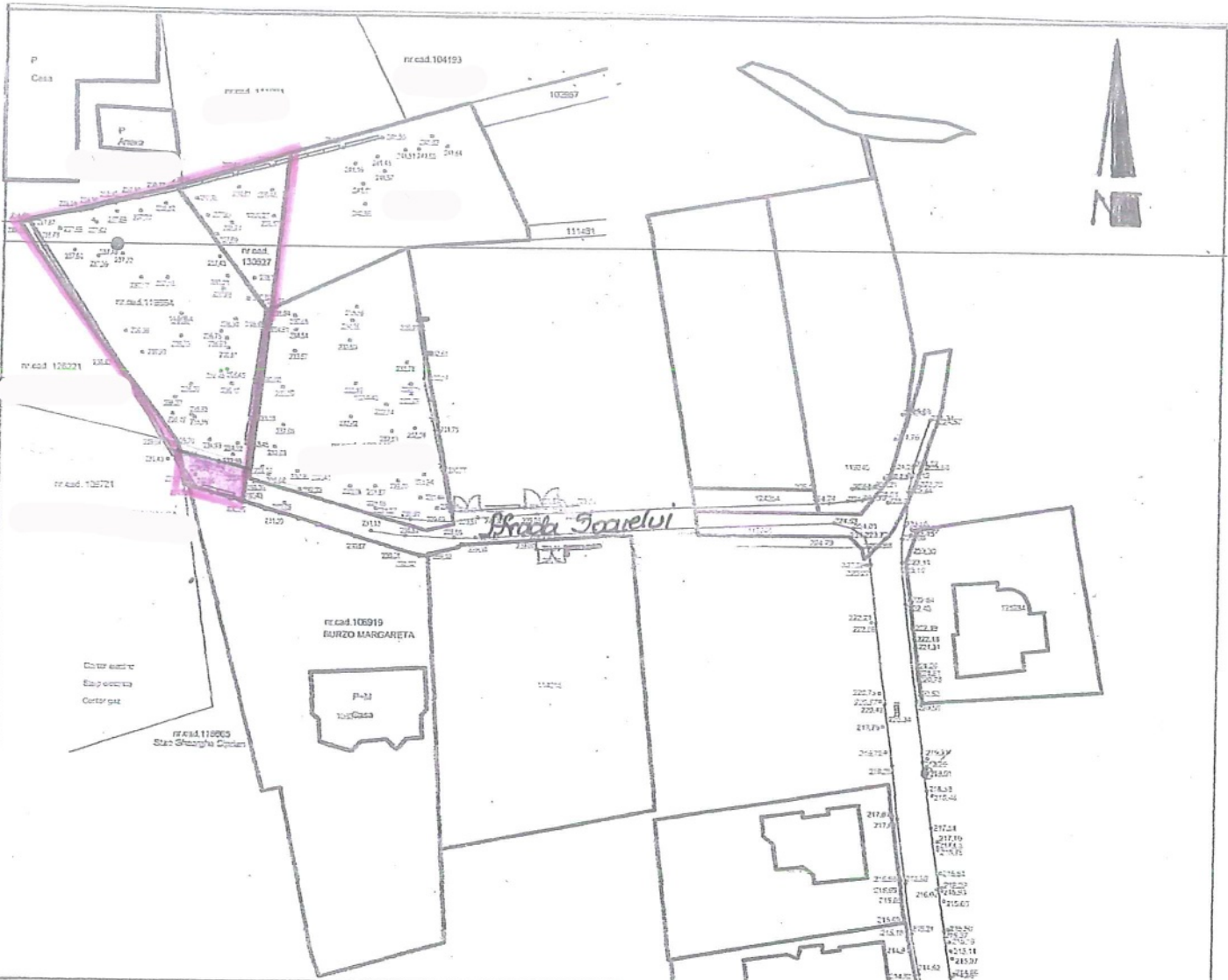
SECȚIUNE TRANSVERSALĂ




ILUSTRARE VOLUMETRICĂ - URBANISTICĂ




SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIA MARE			Initiatori		PROIECT NR. 21/2024
SPECIFICATIE	N U M E	SEMNAȚURA	SCARA 1:500	TITLU proiect ELABORARE PUZ PENTRU RELOCARE FUNCȚIONAȚIA DIN V7 ÎN L1B - Baia Mare, str. Soarelui, FH	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arch.		DATA 2024	TITLU planșă SECȚIUNI ȘI ILUSTRARE URBANISTICĂ	PLANȘA 6
PROIECTĂTOR URB	arch. P1				



LEGENDĂ

 LIMITA ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ

 SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ EXTINDERII ȘI MODERNIZARII STRAZII SOARELUI DE CATEGORIA A IV-A - PROFIL 6M PROPUȘĂ ÎN PUZ „VIABILIZAREA ZONEI COLLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE - STR. VIILOR VALEA BORCUTULUI” AFLAT ÎN CURS DE APROBARE, INITIAT DE MUNICIPIUL BAIA MARE ȘI ELABORAT DE SCZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
00261
Arhitect cu drept de semnătură

Strada Doctor Afolar Babeș
SOCIETATEA COMERCIALĂ S.R.L. PANIMPEX
J24/1389/991
CUI 6919993
BAIA MARE - ROMÂNIA

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAI A MARE				Initiatori	PROIECT HR 2/2024
SPECIFICAȚIE	N U M E	SEM NITURA	SCARA	TITLU proiect ELABORARE PUZ PENTRU RELOCARE FUNCȚIONALĂ DIN V9 ÎN L1B-Baia Mare, str. Soarelui, FH	FAZA A.O. P.U.Z.
SEF PROIECT	arb.		1:1000		
PROIECT URB.	arb.		DATA 2024	TITLU planșă CIRCULAȚIA TERENURILOR	FLANSA 7