



## 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,

Primar

Dr. Ec. CHERECHEȘ CĂTĂLIN

Nr. 3680 / 03.02.2022

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, cod poștal 430001, strada Gheorghe Șincai nr.37, înregistrată cu nr. 3680 din 26.01.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 28.01.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 03.02.2022

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal "Viabilizarea Zonei Colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie-str.Viilor-Valea Borcutului"**, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul studiat este amplasat la nordul unitatii teritorial administrative si este delimitat la est de str.Valea Borcutului, la vest de str.Valea Rosie, iar la sud de str.Victor Babes, str.Magnoliei, str.Nucului si str.Victoriei.

- Suprafața totală a zonei studiate este de **cca. 485 ha.**

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

##### a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

L – ZONĂ DE LOCUIT,  
A – ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE,  
V – ZONĂ SPAȚII VERZI,  
E – ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL,  
CB – ZONE SITUATE ÎN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

Categorii de folosință predominante: pădure, fâneță, curți-construcții, etc.

##### b) Funcțiuni propuse:

- ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PE PARCELAR DE DE TIP URBAN
- ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PE PARCELAR DE DE TIP RURAL

- ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC
- ZONĂ SPAȚII VERZI

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

#### a) Indicatori urbanistici

conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

- L – ZONĂ DE LOCUIT,
- A – ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE,
- V – ZONĂ SPAȚII VERZI,
- E – ECHIPAMENTE PUBLICE DISĂERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL,
- CB – ZONE SITUATE ÎN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

#### b) Indicatori urbanistici propuși:

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației P.U.Z. este obligatorie pentru reglementarea extinderii spațiului construit pe teritoriul studiat, în vederea stabilirii zonificării funcționale, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului C.U.T., procentului de ocupare al terenului P.O.T., și retragerilor clădirilor față de aliniament și limitele de proprietate, conf. prevederilor P.U.G. Municipiul Baia Mare.

Planul Urbanistic Zonal "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAI A MARE VALEA ROȘIE - STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI" va cuprinde reglementări asupra zonei, după caz, referitoare la:

- zonificarea funcțională ținând cont de ariile naturale protejate existente în zona studiată;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- organizarea acceselor pe parcele;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- modernizarea circulației existente și posibilități de extindere a rețelei stradale;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelelor.
- reglementari specifice detaliate cu privire la aspectul exterior și conformarea construcțiilor
- permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z..

Proiectul va răspunde Temei și Caietului de Sarcini formulate de beneficiar și se va elabora în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat, prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare în curs de elaborare, prevederile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 1355 din 12.11.2021, eliberate de Primăria Municipiului Baia Mare.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 ale regulamentului PUG aprobat prin HCL 349/1999, corelate cu prevederile PUZ aflate în curs de aprobare: PUZ "Victor Babes", PUZ " Viabilizare zona colinara Dealul Florilor" precum si ale tuturor PUZ-urilor aprobate si aflate in curs de elaborare, incluse in zona de studiu.

Zona studiata este propusa a fi divizata in urmatoarele zone functionale

- ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PE PARCELAR DE DE TIP URBAN
- ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PE PARCELAR DE DE TIP RURAL
- ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC
- ZONĂ SPAȚII VERZI

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

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

#### **5. Capacitățile de transport admise**

Conform studiilor de specialitate.

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

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean Maramures
- Aviz / acord ANIF
- Aviz direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Aviz Direcția pentru Cultura Maramureș
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- Aviz/ acord directia Silvică Maramureș
- Aviz Ocolul Silvic Municipal Baia Mare-pentru Aria Naturala Protejata Arboretul de Castan Comestibil-ROSCI 0003
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Avizul Comisiei Municipale de Sistemizare a Circulației
- Aviz ELECTRICA SA
- Aviz Telekom
- Aviz Delgaz
- Aviz Vital
- Studiu Geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor si masivelor de pământ

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

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două 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 regulamentul 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. 1355 din 12.11.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 0,00 lei conform Chitanței nr..... din.....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Șef

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

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





# STUDIU DE OPORTUNITATE

"VIABILIZAREA ZONEI COLINARE  
A MUNICIPIULUI BAIJA MARE  
VALEA ROSIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI"

## PLAN TOPOGARFIC/CADASTRAL

Digitally signed  
by Mihai-Andrei  
Suarasan  
Date: 2022.01.27  
18:32:09 +02'00'

Mihai-  
Andrei  
Suarasan

Proiectant general  
**S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.**  
Sediul: Bucuresti, sector 2, str. Jean Louis Calderon  
nr. 6, bl. 1-3, sc. 1, et. 3, ap. 35  
tel. mobil 0724012970  
CUI 29546516, J40 / 361 / 2012



Sef de proiect drd.arh.urb. Mihai Suarasan  
Proiectat drd.arh.urb. Mihai Suarasan  
Desenat drd.arh.urb. Mihai Suarasan



Beneficiar  
U.A.T. Municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 37,  
mun. Baia Mare, Jud. Maramureș  
Adresa  
Municipiului Baia Mare, Judetul Maramureș

Titlu proiect  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
"VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIJA  
MARE VALEA ROSIE – STRADA VIILOR – VALEA  
BORCUTULUI", conform C.U. nr. 1355 din 12.11.2021

Cod proiect PUZZCBM Faza STUDIU DE OPORTUNITATE  
Titlu plansa  
**PLAN TOPOGARFIC/CADASTRAL**

Plansa numărul  
**2**  
Versiune V1  
Revizie R1  
Data 01.2022

Scara  
Este interzisă copierea, multiplicarea și împrumutarea documentului sau a părților  
componente ale acestuia, fără acordul în scris al S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.