



## 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

Nr. 29258/ 16.06.2025

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_, cu domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, \_\_\_\_\_, înregistrată la nr 29258 din 21.05.2025 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 23.05.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 9 din 16.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal " **Introducere teren în intravilan și parcelare teren pentru construire locuințe**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Chioarului, 12 K., județul Maramureș.

**Inițiatori:** \_\_\_\_\_

**Proiectant: STUDIO Z- 2005 SRL**

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** \_\_\_\_\_

#### **Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, fiind învecinat la Nord cu proprietati private și drum de acces iar la Sud, Est și Vest cu terenuri proprietati private.

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin C.F.nr. 129763 cu nr.cad. 129763- cu suprafață de 14800 mp;

Suprafața totală a zonei de studiu este de 14800 mp, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

#### **Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

##### **a) Indicatori urbanistici existenți:**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

UTR L2- subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2  
- Categoria de folosință conform CF: curți construcții, arabil

#### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

**L – locuințe-UTR L1 – “Subzona de locuințe individuale S(D)+P+1+M/Er”.**

##### **b) Indicatori urbanistici propuși:**

###### **• Procent maxim de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim = 35 %

###### **• Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 1,0 %

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=60%
- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 40%

- **Regim de înălțime maxim propus**

- înălțimea maximă a construcțiilor = 7,0 m la streșină de la cota 0,00
- înălțimea maximă a construcțiilor = 10,0 m la coamă de la cota 0,00

- **Utilizări admise**

- construcții de locuințe individuale cu maxim P+1+M/Er în regim de construire izolat .
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje;
- spații verzi amenajate.
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, grătar, pergole, teren sport, adăpost pentru biciclete, anexe gospodărești, piscină) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale

- **Utilizări interzise:**

- locuințe colective;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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;
- construcții provizorii de orice natură (chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame);
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betonare;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari 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;

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:**

- **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 400 mp

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

- Retragerea minimă față de aliniament = 4 m (față de str. Chioarului-aliniament existent)
- Retragerea minimă față de aliniamentul propus = 2 m (îmi ta terenului înspre drumul de acces ce se

propune a fi trecut în domeniul public al municipiului).

-Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului

• **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- față de limitele laterale – min.3,00 m

-garajele cu regim de construire parter și înălțimea maximă de 3 m se pot amplasa la min. 1 m față de limita laterală a parcelei.

-față de limitele posterioare – min.5,00 m

• **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :**

- Fără restricții

• **Circulații și accese :**

-Accese carosabile

Accesul la zona studiată se face pe drumul ce pornește din str. Chioarului și asigură accesul carosabil la parcelele din vecinătate precum și la terenul ce face obiectul PUZ.

Accesele în zonă vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

În interiorul zonei studiate circulația carosabilă va fi de tip inelar pe un drum cu două benzi de circulație carosabilă de câte 3m lățime pe sens și trotuare pe fiecare parte.

Terenul aferent circulației carosabile și pietonale se propune a fi cuprins în domeniul public.

Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max. 30 Km/oră

-Accese pietonale

În zona studiată circulația va fi pe un drum cu două benzi de circulație carosabilă și trotuare de câte 1m lățime pe fiecare parte.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare(trotuare, rampe de acces, conform normativelor și reglementărilor specifice în vigoare)

• **Staționarea autovehiculelor**

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art. 33 din HG nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, P132 normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, respectiv anexa nr.1 la HCL 391/2017.

Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului.

Locurile de parcare și garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelelor. În dreptul intrărilor în parcele se pot amenaja supralărgiri pentru staționarea autovehiculelor, în așa fel încât să nu afecteze fluența circulației.

• **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Înălțimea maximă a construcțiilor = max. 7,0 m la streșină de la cota 0,00

- Înălțimea maximă a construcțiilor = max. 10,0 m la coamă de la cota 0,00

• **Aspectul exterior al clădirilor :**

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

- tip de acoperis : acoperis cu pantă,

- panta acoperișului: 50%

- învelitoare : țiglă natur/teracotta

- culorile anvelopei vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015.

• **Condiții de echipare edilitară**

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate circulației auto, a pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate.

Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

• **Spații libere și spații plantate**

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta cca. 40% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii (HG nr. 525/1996 anexa nr.6)

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

• **Împrejmuiri**

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2.50 m.

- Pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejmuirile la stradă să respecte înălțimea împrejmuirilor adiacente.

- Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.05.2025 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1505 din 03.10.2024 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primarul Municipiului Baia Mare  
**Dăncuș Ioan Doru**

Arhitect Șef  
**Drd. Urb. Arh. Izabella Morth**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
**Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce**