



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF  
DIRECȚIA URBANISM  
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. 25311 / 27.09.2018

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în județul Maramureș,  
înregistrată la nr.25311 din 28.06.2018, în  
conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu  
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 15 din 27.09.2018

pentru Planul Urbanistic Zonal „SCHIMBARE REGIM ÎNĂLȚIME DIN P+M ÎN S(D)+P+1E”, generat de  
imobilul teren situat în Baia Mare strada Valea Borcutului nr. 86, identificat prin C.F. nr. 120079 Baia  
Mare, nr. cadastral 120079.

#### Inițiator:

#### Proiectant:

**Birou Individual de Arhitectură Bod Arcadie**  
**Specialist cu drept de semnătură RUR:**

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

- Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Baia Mare, cuprinde parcela proprietate privată a numiților \_\_\_\_\_ identificată cu nr. cadastral 120079, inclusiv drumul de acces situat la sud și este delimitată la nord de parcela identificată prin nr. cad. 112982; la est, de parcela identificată prin nr. cad. 114009; la vest, de parcela identificată prin nr. cad. 120078; iar la sud teritoriul studiat este delimitat de strada Valea Borcutului (inclusiv)
- Suprafața totală a zonei studiate este de 1000 mp.

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

##### Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

- UTR - L1b: Subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+M.
- Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E. Categoria de folosință a terenului, conform C.F nr. 120079 este fâneață.
  - POT maxim = 20%
  - CUT maxim pentru înălțimi P = 0,2 mp.ADC/mp.teren



- CUT maxim pentru înălțimi P+M = 0,3 mp.ADC/mp.teren
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișe P+M (4 metri)

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

UTR - L3b- subzona locuințelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele.

**Indicatori urbanistici propuși:**

**UTILIZĂRI ADMISE**

- funcțiunea principală: casă de locuit
- funcțiunea secundară: funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- nu este cazul

**CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **500 mp** și un front minim la stradă de **12,00 m**.
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se vor alinia la minimum **5,00 m** față de limita de proprietate;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale va fi de minim **3,00 m** - spre limita de proprietate est, vest
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **5,00 m**;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **6.0 metri**.

**CIRCULATII SI ACCESE**

- 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 cu lățime de minim **4,0 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor **15,00m** – Hmax- **8,00** la cornișă față de cota terenului sistematizat
- Regim de înălțime S(D)+P+1(M);

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- Pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- Pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele cu culori pastelate;
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);



- Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața incintelor.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

#### **IMPREJMUIRI**

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri opace ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, cu soclu opac, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – opace de maxim 1,80m dublate cu vegetație.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.)**

- P.O.T. Maxim 25%

##### **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.)**

- C.U.T. Maxim 0,6

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.04.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Nu este 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. 1244 din 28.08.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar  
Dr. Ec. **Cătălin Chereches**

Arhitect Șef  
Dr. Arh. Urb. **Irizabella Morth**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană //  
Ing. Urb. **Dr. Mirela Ionca**

