



## 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. 40354 / 8.12.2020

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 40354 din 3.11.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr.  
350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,  
se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 30 din 8.12.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN**, generat de  
imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, identificat prin CF 123934 Baia Mare,  
nr. cadastral 123934, CF 123935 Baia Mare, nr. cadastral 123935, CF 124769 Baia Mare, nr.  
cadastral 124769 și CF116913 Baia Mare, nr. topo 5118/1/1, 5118/2/8/3

#### Inițiatori:

- 
- 
- 
- 

#### Elaborator:

- B.I.A. BOD ARCADIE

#### Urbanist cu drept de semnătură:

- 

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

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în extravilanul Municipiului  
Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, fiind delimitat de un drum de acces la nord, la vest se  
învecinează cu teren proprietate privată, la sud este delimitat de drum de acces, iar la est se  
învecinează cu teren proprietate privată conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la  
prezentul aviz.

- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numiților  
- proprietari pe parcela cu nr.cad. 123934 - bun comun,  
- proprietari pe parcela cu nr.cad. 123935 - cotă actuală  
8/16 fiecare, proprietar al parcelei cu numărul cadastral 124769 și  
- proprietari ai parcelei cu nr.-le topo  
5118/1/1, 5118/2/8/3 – bun comun.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 4312 mp.

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:****Indicatori urbanistici propuși:****UTILIZARI ADMISE**

- locuințe individuale cu maxim P, P+1, P+M niveluri în regim de construire izolat

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

**UTILIZARI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare de orice natură;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Dimensiuni minime:

Pentru regimul de construire izolat:

- dimensiunea minimă a parcelei construibile va fi de cel puțin 500mp
- frontul stradal minim va fi de 14,00m

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Construcțiile vor respecta aliniamentul stabilit prin planșa P.U.Z.—Reglementări.
- Clădirile se vor alinia față de limita de proprietate dinspre drumurile de acces la o distanță de cel puțin 4.5(est) 4(nord) metri;

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,00m.

Linia de aliniere va fi la 3,00m față de vecinătăți, pe lateral, iar pe latura posterioară la 3.00m față de vecinătăți.

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 2.0 metri;

**CIRCULATII SI ACCESE**

În ceea ce privește organizarea circulației, se impune rezolvarea problemelor privind:

1. Circulația pe domeniul public
2. Organizarea circulației în incintă
  - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**Circulația rutieră și pietonală pe drumurile publice**

- Circulația rutieră și pietonală se menține pe traseul străzii Valea Borcutului. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/ieșirea de pe parcele fără afectarea fluenței traficului.

**Organizarea circulației în incinta zonei. Parcaje.**

- S-a prevăzut câte un acces auto și pietonal pentru fiecare parcelă, iar capacitatea căilor de circulație în incinte se propune după cum urmează:
- carosabil de 4,00m lățime

**STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P, P+1, P+M (7,00 metri la cornișă).

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese 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 accese;

**ÎMPREJMUIRI****ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE**

- Împrejmirile la stradă vor fi opace cu înălțimea totală cuprinsă între 1,80-2,00m, dublate cu plantații de gard viu (verde), cu soclu opac de 50cm. împrejmirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimea maximă de 2,00m cu soclu de 30cm.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

Propus:

- POT = 20%
- G.O. = 60%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

Propus:

- CUT = 0,4

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.11.2020, 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. 92 din 06.02.2020 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar  
Dr. Ec. **Cătălin Cherecheș**

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

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