



## 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. 14077/ 25.03.2022

Ca urmare a cererii adresate de domnul \_\_\_\_\_, cu domiciliul \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr 14077 din 21.03.2022 și a procesului verbal încheiat în  
ședința C.T.A.T.U. din data de 23.03.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind  
amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 2 din 25.03.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan-construire locuințe individuale",  
generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn, judetul Maramureș.

Inițiatori:

Proiectant: Sc Studium SRL

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

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

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str Miron Costin fn., fiind delimitat de  
strada Miron Costin la nord, la sud și vest de teren proprietate privată extravilan, iar la est de teren  
proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Miron Costin. Zona de studiu cuprinde terenul  
care a generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 19.706, cu nr. Topo. 4889/1/1 și 4890, \_\_\_\_\_

CF.Nr.124736,cu nr. CAD.124736 proprietari \_\_\_\_\_,cota  
100/699, \_\_\_\_\_,cota 100/699 \_\_\_\_\_,cota  
200/699 și \_\_\_\_\_,cota actuala 299/699,  
CF.Nr.123583,cu Nr.CAD. 123583 proprietar \_\_\_\_\_,cota actuala 1/1, CF 124735 cu  
Nr.CAD 124735 proprietari \_\_\_\_\_,cota actuala 1/1,CF  
nr.127374 cu Nr.CAD 127374,proprietari \_\_\_\_\_,cota actuala  
1/1, CF nr.127375,cu Nr.CAD 127375,proprietar \_\_\_\_\_, bun propriu, CF nr.127376,cu  
Nr. CAD 127376,proprietari \_\_\_\_\_,cota actuala 1/1  
și CF nr.123582,cu Nr. CAD 123582,proprietari \_\_\_\_\_,  
cota actuala 1/1.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de 8.125 mp

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

2 ex. / V.V.M / 25.03.2022

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:  
Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Folosința actuală: conform CF: livada

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

**UTR L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeți de sprijin**

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

**UTR L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeți de sprijin**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUS**

- POT maxim propus= 35%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUS**

- CUT maxim propus= 0.8 mp ADC/mp teren
- G.O.= 50%
- Sp.V.= 50%

**Regim de înălțime maxim PROPUS**

- S(D)+P+M(ER), RH maxim = 8 m la cornișă.

**Retragerea minimă față de aliniament:**

Spre strada Miron Costin:

Aliniamentul existent (limita dintre proprietatea privată și strada M Costin-fără date actualizate de carte funciară - nu poate fi utilizat ca reper pentru stabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcelele adiacente străzii Miron Costin, se suprapun pe o parte din traseul străzii existente.

Reglementare aliniament:

La 4.5 m față de axul străzii existente Miron Costin (pentru a soluționa o stradă cu lățimea de 9 m); acesta constituie alinierea gardului spre stradă;

Retragere clădiri față de aliniamentul reglementat:

La o distanță cuprinsă între 5-6 m (în cazul garajelor cu acces din strada Miron Costin, retragerea întregului corp al clădirii va fi la 6 m)

Spre aleile de deservire locală (fundături):

. Alea care deserveste 6 parcele:

Aliniamentul existent în baza parcelelor cadastrale nu poate fi luat ca reper pentru stabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcela cu funcțiunea de alea are lățimea de 5 m, iar prin propunerea din prezentul PUZ, se reglementează o lățime de 7 m a aleii de deservire locală (fundătură).

Retragerea construcțiilor la 3 m față de limita aleii; alinierea gardului se reglementează la limita aleii de deservire locală (fundătură);

În dreptul garajului (garajelor) realizat prin adosare la corpul clădirii sau înglobat în corpul clădirii, retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală în scopul asigurării locului de staționare / parcare / manevră;

Retragere la parcela I: între 3.2 și 3.6 m față de alee (retragere garaj la 6 m)

Retragere la parcela : 3.2 m (retragere garaj la 6 m)

La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere în formă de L, având lățimea celor două aripi, de 7 m și de 5 m

Nu se propune conectivitatea între aleea de deservire locală cu o pantă de cca 20 % și strada I. Balla propusă pentru modernizare în cadrul PUZ învecinat la sud (inițiator ); legătura cu un traseu pietonal va putea fi realizată pe baza acordului proprietarilor parcelelor implicate; zona este notată cu 1 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală;

. Alea care deservește una parcelă:

Se reglementează o aliniere a gardurilor spre alee, la 7 m față de limita estică a parcelei în scopul asigurării unei alei cu lățimea de 7 m

Se reglementează o aliniere a construcțiilor la 3 m față de alea de deservire

În dreptul garajului (sau garajelor), retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală

La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere de formă poligonală; există posibilitatea continuării în viitor a acestei alei (pe traseul unei cărări existente notate cu 2 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală) – în scopul lotizării în continuare a terenului;

Pe baza unor alte documentații de urbanism din vecinătatea sudică, se va putea studia conectivitatea dintre capătul aleii 2b și alea care face legătura dintre strada M Costin și cimitirul cu denumirea Podgorii str. Plevnei (notată cu 3 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală)

#### **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**

Față de limite laterale nordice (spre versant)

Întrucât se recomandă în Studiul geotehnic să se amenajeze taluzul care rezultă înspre versant (din planeizarea terenului pe care se amplasează construcția) cu parapet de sprijin, în cazul limitelor laterale nordice, retragerea clădirilor se reglementează la minimum 4 m față de limita de proprietate;

Față de limitele laterale sudice

Retrageri cu minimum 3 m

La parcelele din extremitatea sudică a zonei, retragerea față de limita sudică a zonei studiate (care se va învecina cu strada propusă în PUZ-urile învecinate), va fi de 4 m

Față de limite posterioare

Retrageri de minimum 4 m (în funcție de interpretarea poziției parcelei față de alea de deservire (fundătură) și față de platforma de întoarcere de la capăt

Pentru parcelele aliniate la strada M Costin, retragerea față de limita posterioară se reglementează la minimum 6 m; motivația constă în faptul că alinierea față de strada M Costin este de 5-6 m și terenul din partea posterioară a lotului nu va fi utilizat pe baza POT maxim de 35 %

Față de limitele laterale est – vest

Retragere de 3 m

Pentru una din parcelele din partea sudică, retragerea construcției se reglementează la 7 m față de limita comună dintre acestea (conform reprezentare în planșa nr. 3)

### **Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:**

Nu se estimează că se vor realiza clădiri anexe independente pe lângă clădirile principale ale locuințelor. De regulă, spațiile anexe vor fi grupate în clădirea locuinței.

În situația parcelelor cu suprafața minimă de 750 mp (nr. cad.), redusă datorită cedării de teren pentru lărgirea străzii), orice clădire anexă amplasată independent, va fi retrasă cu minimum 3 m față de clădirea principală.

Se vor respecta măsurile impuse de legislația de specialitate din domeniul rezistenței la foc (distanțe, accese mijloace de stingere a incendiului pe laturile construcției, materiale de construcții utilizate, măsuri compensatorii necesare solicitate prin avizele de securitate la incendiu pe baza proiectelor de construcții - DTAC și proiect tehnic).

### **Circulații și accese:**

Parcelele au acces carosabil din strada Miron Costin și din aleile de deservire locală (fundături) propuse

Strada Miron Costin se propune cu un profil transversal de 9 m, cu parte carosabilă de 6 m, rigole carosabile pe ambele laturi și trotuare pentru pietoni de câte 1 m lățime, pe ambele laturi

Aleile de deservire locală (fundături) se propun cu un profil transversal de 7 m, cu parte carosabilă de 6 și rigole carosabile pe ambele laturi (în cadrul lățimii de 6 m), inclusiv trotuar pe una din laturi – de 1 m lățime

Pentru aleea fundătură care deservește 6 parcele, se admite ca tronsonul în lungime de cca 21 m situat înspre intersecția cu strada M Costin, să aibă profilul transversal de 6.2 m (în loc de 7 m), în scopul asigurării unei lățimi de 16.4 m pentru fiecare dintre loturile situate de o parte și de alta a aleii, la intersecția cu strada M Costin; motivația constă în faptul că zona studiată este mai îngustă în partea nordică decât în partea sudică;

Având în vedere propunerea de conectare a prezentului PUZ cu planurile urbanistice zonale adiacente în partea sudică, parcelele din partea sudică vor beneficia de acces și din partea sudică, prin intermediul unei străzi de 8 m lățime;

### **Staționarea autovehiculelor:**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

### **Echipping tehnico-edilărită:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilărită;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.03.2022 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. 1363 din 16.11.2021 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar  
**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș**

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

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