



## 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@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Nr. 6543 / 17.01.2019

Ca urmare a cererii adresate de **Primaria Municipiului Baia Mare**, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, cod poștal 430001, strada Gheorghe Șincai nr.37 înregistrată la nr. 6543 din 15.02.2018, și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 14.03.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 3 din 17.01.2019**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "**Zona cuprinsă între bulevardul Independenței, strada Iuliu Maniu, strada Victor Babeș, strada Ion Luca Caragiale**", cu respectarea următoarelor condiții:

#### Inițiator:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI BAIA MARE**, sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, strada Gheorghe Șincai nr.37.

#### Proiectant General:

**SC PROIECT MGH SRL** cu sediul în Baia Mare str Victor Babeș 41/49

**Specialist cu drept de semnătură RUR** : urb. Stoia Horea

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

Teritoriul studiat este delimitat de bulevardul Independenței la sud, strada Iuliu Maniu la est, strada Victor Babeș la nord, strada Ion Luca Caragiale la vest.

Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ **35 ha**.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare

#### C. ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

**UTR - CB1** subzone dispersate existente

**UTR - CM1** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

**UTR - CM1a** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+7 cu condiții speciale de configurație pe malul Săsarului

**UTR - CM2** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu si înălțimi maxime de P+5

**UTR - CC1** subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban existent în anul 1998

#### E. ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENȚIAL

**E1** - Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existent



**L. ZONA DE LOCUIT**

**UTR - L4** subzona locuințelor individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P – P+3 niveluri

**UTR - L5** subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii si înalte (P+3,5 – P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

**V. ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**UTR - V1a** parcări, grădini publice orașenești si de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

**UTR - V4** spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:****b) Indicatori urbanistici propuși:****UTR - LI LOCUIRE INDIVIDUALA**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - **35%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max – **1**

**UTILIZARI ADMISE**

Reparatii si extinderi la locuintele existente

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Locuire colectiva cu maxim 3 apartamente

Funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC

**REGIMUL DE CONSTRUIRE/ INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

regimul de construire P+1+M

înălțimea maximă a construcțiilor H max = **9,00 m**

regimul de construire maxim P+2 – numai cu acoperis tip terasa

înălțimea maximă a construcțiilor H max = **10,00 m** pentru terasa  
**11,50 m** pentru accesul la terasa

**UTR - LC LOCUIRE COLECTIVA**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - **30%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max – **1,3**

**UTILIZARI ADMISE**

Amenajari aferente locuintelor:

Căi de acces carosabile si pietonale private

Spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

Reparatii si îmbunatatiri de confort la fondul construit existent.

Garaje multietajate.

Parcari la sol , acoperite , semiîngropate , îngropate , multietajate.

Locuri de joacă pentru copii structurate pe categoriide varstă.

Mobilier urban destinat confortului locuirii - bănci, foisoare.

Mobilier urban pentru spații publice.



**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Extinderi la parter pentru functiunile institutii si servicii se pot realiza numai în conformitate cu reglementările și HCL in vigoare ce reglementeaza extinderile la locuinte colective, privind dimensiunile , amplasamentele si conditiile functionale.

Mansardarea/supraetajarea clădirilor de locuit existente numai pentru îmbunătățirea confortului la apartamentele existente în conformitate cu reglementările și HCL in vigoare ce reglementeaza astfel de aspecte.

Mansardarea/supraetajarea este admisă numai dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și este în concordanță cu prevederile OMS nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viață al populatiei.

Pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea/supraetajarea este obligatoriu sa fie integrala;

Mansardarea/supraetajarea va fi insotită obligatoriu de renovarea integrala a fatadelor si, daca este cazul, de reabilitare termica;

Se admite mansardarea/supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

În cazul mansardărilor/supraetajărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei/supraetajării va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

**REGIMUL DE CONSTRUIRE/ INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Se permite mansardarea/supraetajarea cladirilor cu regim de inaltime P+4 existente la P+4+M(ER) numai pentru îmbunătățirea confortului apartamentelor de la ultimul nivel existent în conformitate cu reglementările și HCL in vigoare ce reglementeaza astfel de aspecte.

**UTR - P-IS parcare de decongestionare**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Fără obiect

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Fără obiect

**UTILIZARI ADMISE**

Circulatii auto și pietonale

Parcari subterane sau semiîngropate

Spații publice

Adăposturi de protecție civilă

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Fără obiect

**REGIMUL DE CONSTRUIRE/ INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul maxim de înălțime S+D+P+2 cu acoperiș tip terasă.

Terasele clădirilor se vor folosi ca spații publice

**UTR - C CAI DE COMUNICATII**

Circulația se desfasoară în zona studiată pe:

- b-dul Independenței, strada de categoria a II-a,

- str. Victoriei, str. Ion Luca Caragiale, str. Victor Babeș, str. Iuliu Maniu, str. Stefan cel Mare, străzi de categoria a III-a



- str. Ioan Slavici, str. Gheorghe Marinescu, str. Petre Dulfu, str. Aleea Noua, alei pietonal carosabile ridicate fără a îndeplini condițiile pentru aceasta la rang de stradă de categoria a IV-a
- alei pietonal carosabile.

#### UTILIZARI ADMISE

Supralărgiri căi de comunicație rutieră existente  
 Lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră  
 Refugii și treceri de pietoni  
 Spații verzi de protecție  
 Rețele tehnico edilitare subterane  
 Platforme de încrucișare

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Fără obiect

#### UTILIZARI INTERZISE

Amplasarea construcțiilor, panourilor publicitare și amenajarea parcarilor la o distanță mai mică de 50m față de curbe și intersecții în așa mod încât să nu se poată asigura vizibilitatea.

Obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, etc.

Orice utilizări care diminuează posibilitățile de modernizare sau extindere a drumurilor existente.

#### STRAZI

Toate străzile vor fi obligatoriu echipate cu trotuare de min 1,00 m de cel puțin pe o parte a carosabilului.

Trotuarele mai late de 1,00m vor avea lățimea multiplu de 0,75m

Vor face excepție de la articolul de mai sus str Slavici (tronsoan nord) trotuar pe o parte aleea de legatură dintre Caragiale nr și Caragiale nr pe latura nordică trotuar de minim 1,50 m conform planșei.

Pe toată lungimea limitelor dintre carosabil și trotuar se vor amplasa borne.

Pe toată lungimea limitelor dintre carosabil și spații plantate se vor amplasa borne sau spațiul plantat va fi amenajat la o înălțime ce nu permite accesul auto

#### SUPRALARGIRI STRAZI

Pentru supralargirea străzilor se va determina traseul prin care se vor tăia cât mai puțini copaci. În cazul în care este absolut necesară tăierea unor copaci, se va planta obligatoriu în zona afectată un număr de copaci cel puțin egal cu al celor tăiați.

#### PARCARI

Este interzisă amenajarea alveolelor de parcare care întrerup, micșorează sau determină trasee sinuoase ale circulației pietonale .

Regulamentul pentru realizarea parcajelor publice este exprimat grafic după cum urmează::

- pentru parcare semiîngropate

U02a1 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE SEMIÎNGROPATE ÎNTRE LOCUINTE COLECTIVE

- pentru parcare la sol neacoperite

U02a2 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE NEACOPERITE PE MARGINE STRAZILOR

U02a3 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE NEACOPERITE PE MARGINE STRAZILOR



U02a4 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE NEACOPERITE PE MARGINE STRAZILOR

U02a5 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE NEACOPERITE PE MARGINE STRAZILOR

- pentru parcare la sol acoperite

U02a6 – REGULAMENT PARCARI PUBLICE SEMIINGROPATE INTRE LOCUINTE COLECTIVE

### CIRCULATII PIETONALE

Toate circulatiile pietonale se vor amenaja cu latimea de minim 1,0 m, iar cele cu lătimea mai mare de 1.00m vor fi multiplu de 0,75m

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încat să permită circulatia facila a persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pe trotuare este interzisa amplasarea de instalatii, reclame, etc. ce obstructioneaza traficul pietonal.

### **LOCUIRE COLECTIVĂ – INSTITUȚII ȘI SERVICII**

#### **UTR - LC-IS 1**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - **65%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max – **2,0**

#### UTILIZARI ADMISE

Locuire colectivă

Instituții și servicii

Extinderea, refatadizarea clădirii existente.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Fără obiect

#### REGIMUL DE CONSTRUIRE/ INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inălțime maxima admisibila Hmax. = 11,00 m.

Regimul de construire max - S(D)+P+2

Inaltimea nivelurilor se considera h<sub>nivel</sub>= 3,5m

#### **UTR - LC-IS 2**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - **65%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max – **2,2**

#### UTILIZARI ADMISE

Locuire colectiva

Institutii, servicii, birouri si comert

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Fără obiect

#### REGIMUL DE CONSTRUIRE/INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inălțimea maxima admisibilă Hmax. = 18,00 m la streășină sau atic.

Regimul de construire max - S(D)+P+4

Inaltimea nivelurilor se considera h= 3,5m



**UTR - LC-IS 3**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - **85%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max – **2,2**

## UTILIZARI ADMISE

Locuire colectivă

Institutii, servicii, birouri si comert

## UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Fără obiect.

## INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR/REGIMUL DE CONSTRUIRE

Înălțimea maximă admisibilă  $H_{max}$ . = 26,00 m la streasina sau atic.

Regimul de construire max – S(D)+P+5+6retras

Înaltimea nivelurilor destinate se considera  $h = 3,5$  m**UTR - LC-IS 4**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - **60%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max – **1,2**

## UTILIZARI ADMISE

Locuire de serviciu

Institutii, servicii, birouri si comert

## UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt

## INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțime maximă admisibilă  $H = 7,00$  m la atic, cu acoperis tip terasa.

Regim de construire max - S(D)+P+1

Înaltimea nivelurilor se considera  $h = 3,5$  m.**UTR - LC-IS 5**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - **85%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max – **2,2**

## UTILIZARI ADMISE

Locuire colectiva

Institutii, servicii, birouri si comert

## UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri



**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Inălțime maxima admisibila  $H=21,00$  m la atic, cu acoperis tip terasa.

Regim de construire max -  $S(D)+P+5$ . Inaltimea nivelurilor se considera  $h= 3,5$  m

**UTR - LC-IS 6**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - **50%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max – **2,5**

**UTILIZARI ADMISE**

Locuire de serviciu

Institutii, servicii, birouri si comert

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Fără obiect

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR/REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Inălțimea maxima admisibilă  $H_{max}=18,00$  m la atic, cu acoperis tip terasa.

Regimul de construire max -  $S(D)+P+4$

Inaltimea nivelurilor se considera  $h= 3,5$  m

**UTR - IS INSTITUTII SI SERVICII**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**UTR IS1+IS2+IS4**

P.O.T. - **40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**IS1+IS2+IS4**

C.U.T. – **1,4**

**UTILIZARI ADMISE**

**IS1+IS2+IS4**

- se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati.
- echipamente publice la nivel de zone rezidențiale și de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific
- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**IS1+IS2+IS4**

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate.
- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament.



**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR****IS1+IS2+IS4**

Înălțimea maxima admisibilă  $H_{max.}=18,00$  m la atic, cu acoperis tip terasa.

Regimul maxim de construire S+P+3+4R.

Înălțimea nivelurilor se considera  $h= 3,5$  m

**UTR - IS3**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max - **80%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max - **2,4**

**UTILIZARI ADMISE**

- se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati.
- se admite la nivelurile superioare locuinte colective;
- echipamente publice la nivel de zone rezidențiale și de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific
- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate.
- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR/REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Înălțimea maxima admisibilă  $H_{max.}=21,00$  m la atic cu acoperis tip terasa.

Regimul de construire max - S(D)+P+4+5R. Înălțimea nivelurilor se considera  $h= 3,5$  m

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.03.2018** 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. 1057 din 10.09.2018 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar  
Dr. Ec. Cătălin Chereches



Arhitect Șef  
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

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



