



## 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. 21691, 37054, 48426 / 16.01.2020

Ca urmare a cererii adresate de **GREC IULIANA**, cu domiciliul în Județul Maramureș, Baia Mare, înregistrată la nr. 21691 din 30.05.2019 și completările înregistrate sub nr-le 37054 din 25.09.2019 și 48426 din 17.12.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 5 din 16.01.2020

pentru Planului Urbanistic Zonal pentru **SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN UTR V7 – PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE DE PROTECȚIE A VERSANȚILOR ÎN UTR L4C- LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Ciocârliei F.N., identificat prin CF 118955 Baia Mare, nr. cadastral 118955, CF 123291 Baia Mare, nr. cadastral 123291, CF 123294 Baia Mare, nr. cadastral 123294, CF 123287 Baia Mare, nr. cadastral 123287

#### Inițiator:

- **GREC IULIANA**, cu domiciliul în Județul Maramureș, Baia Mare,
- **CUPAR ALEXANDRU DANIEL** cu domiciliul în Județul Maramureș, Baia Mare,

#### Elaborator:

- B.I.A. BOD ARCADIE

#### Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb. Bod Arcadie

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

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

- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numiților **GREC IULIANA** identificat prin CF 118955 Baia Mare, numărul cadastral 118955 și **CUPAR IOANA MARIA** și **CUPAR ALEXANDRU DANIEL** identificat prin C.F. 123291 Baia Mare, numărul cadastral 123291, C.F. 123294 Baia Mare, numărul cadastral 123294, și CF 123287 Baia Mare, numărul cadastral 123287.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 1600 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 intravilanul municipiului Baia Mare. UTR V4 – păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

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

##### **Indicatori urbanistici propuși:**

**UTR L4C** – Locuințe individuale și colective mici

#### **UTILIZARI ADMISE**

UTR - Locuințe individuale și colective mici

- locuințe individuale și colective mici cu maxim D+P+1, P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

UTR - Locuințe individuale și colective mici

- 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**

UTR - Locuințe individuale și colective mici

- 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 deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor 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)**

UTR - Locuințe individuale și colective mici

Dimensiuni minime:

Pentru regimul de construire izolat:

- dimensiunea minimă a parcelei construibile va fi de cel puțin 500mp
- frontul stradal minim va fi de 12,00m

Pentru regimul de construire cuplat:

- dimensiunea minimă a parcelei construibile va fi de cel puțin 500mp
- frontul stradal minim va fi de 10,00m

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Construcțiile vor respecta aliniamentul stabilit prin P.U.Z.—Reglementari.

UTR - Locuințe individuale și colective mici

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri

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

UTR - Locuințe individuale și colective mici

- în regim izolat/cuplat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornise dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.
- Linia de aliniere va fi la 3,00m fata de vecinatati, pe lateral, iar pe latura posterioara la 3,00m fata de vecinatati.

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

UTR - Locuinte individuale si colective mici

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornise a cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 2.0 metri;

#### **CIRCULATII SI ACCESE**

In ceea ce priveste organizarea circulatiei, se impune rezolvarea problemelor privind:

1. Circulatia pe domeniul public
2. Organizarea circulatiei in incinta

UTR - Locuinte individuale si colective mici

- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 7.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Circulatia rutiera si pietonala pe drumurile publice

- Circulatia rutiera si pietonala se mentine pe traseul strazii Ciocârliei. Strada va fi reamenajata si va avea o latime a carosabilului de 7,00m. Circulatia va fi rezolvata in asa fel incat sa permita accesul/iesirea de pe parcele fara afectarea fluentei traficului.

Organizarea circulatiei in incinta zonei. Parcaje.

- S-a prevazut cate un acces auto si pietonal pentru fiecare parcela, iar capacitatea cailor de circulatie in incinte se propune dupa cum urmeaza: carosabil de 4,00m latime

#### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

UTR - Locuinte individuale si colective mici

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

#### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

UTR - Locuinte individuale si colective mici

- înălțimea maxima a cladirilor va fi D+P+1, P+1+M (8,50 metri la cornisa).

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

UTR - Locuinte individuale si colective mici

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

#### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

UTR - Locuinte individuale si colective mici

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

UTR - Locuinte individuale si colective mici

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### IMPREJMUIRI

UTR - Locuinte individuale si colective mici

- Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80-2,00m, dublate cu plantatii de gard viu (verde), cu soclu opac de 50cm. Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi opace cu inaltimea maxima de 2,00m cu soclu de 30cm.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

UTR - Locuinte individuale si colective mici = 1514 mp - suprafata totala studziata

- POT = 40%
- G.O. = 70%

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max = 1,0

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.12.2019, 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. 846 din 19.07.2018 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar  
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș



Arhitect Șef  
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

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