



## MUNICIPIUL BAI A 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. 41651 / 14.11.2019

Ca urmare a cererii adresate de **Furnea Iulian**, cu domiciliul în Baia Mare, înregistrată la nr. 41651 din 28.10.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 38 din 14.11.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE UTR ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ZONĂ MIXTĂ**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Petofi Sandor, nr. 28, identificat prin numărul cadastral 101516.,

**Inițiator: Furnea Iulian**

**Elaborator:**

- SC KUBO INVESTMENT SRL

**Urbanist cu drept de semnătură:**

- arh. Dorin Ștefan

**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 pe strada Petofi Sandor nr. 28, fiind delimitat de strada Petofi Sandor pe latura de vest, la est este delimitat de un teren proprietate privată, la nord se învecinează cu terenuri proprietate privată, iar la sud se învecinează cu Cimitirul Reformat. Zona studiată se află parțial în proprietatea privată a numiților FURNEA IULIAN cu soția FURNEA LOREDANA, cota actuală 1/2, bun comun și DINCĂ ANDREI, cota actuală 1/2, bun propriu, identificat prin C.F. nr. 101516, nr. cad. 101516 și parțial în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **20340 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, în UTR – **L2b** - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, respectiv **L1b** - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+mansardă, P+1, **V6** - păduri de agrement; **A1b** - Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:** Se propune reglementarea zonei prin două unități teritoriale de referință, care corespund subzonelor identificate, după cum urmează:

- **Zona de locuințe și zona mixtă** - subzonă unde locuirea este dominantă, dar vor putea fi admise și funcțiuni administrative, culturale, și servicii, care nu constituie factor de poluare în zona și nu vor genera trafic.
- **Zona spațiilor plantate** – **V6** subzona păduri de agrement

**ZONA DE LOCUINȚE SI ZONA MIXTĂ****UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuire individuală și colectivă;
- Unități rezidențiale colective cu regim de înălțime maxim D+P+3+Pod mansardat;
- Funcțiuni de tip hotelier;
- Funcțiuni culturale, administrative, servicii
- Spații de joacă pentru copii;
- Amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu locuri de relaxare;
- Parcaje la sol, demisol și subterane pentru autoturisme, motociclete, mopede și biciclete dacă deservește o funcțiune existentă pe parcelă;
- Stații de încărcare pentru vehiculele electrice.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Locuințe semi – colective, doar pe parcele mai mari de 500 mp ca suprafață. Excepție fac parcelele cu construcții de locuințe semi - colective existente;
- Sedii ale unor companii din domeniile științific, servicii și birouri, activități tehnice, proiectare, consultanță și management, servicii profesionale ș.a., care nu utilizează materii prime sau utilaje pentru desfășurarea activității cu condiția să asigure un număr de locuri de parcare suficient pentru desfășurarea activității, conform reglementărilor locale. Excepție fac construcțiile existente la data elaborării prezentei documentații până la momentul schimbării funcțiunii sau a demolării;
- Parcaje supra-etajate cu condiția încadrării într-o volumetrie și arhitectură similare ansamblului construit;
- Spații comerciale de mici dimensiuni, cu deservire locală cu condiția asigurării unui spațiu pentru aprovizionare în afara domeniului public;
- Spații de alimentație publică cu condiția asigurării unui număr de spații de parcare suficient, în funcție de mărimea spațiului, conform normativelor în vigoare și a asigurării unui spațiu pentru aprovizionare în afara domeniului public;
- Echipamente tehnice exclusiv pentru deservirea funcțiilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire prin producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri;
- Spații de colectare și preselecție a deșeurilor aferente unei funcțiuni principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinte supraterane separate de clădirile de locuit acestea vor fi distanțate cu minim 10 metri față de fațadele cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi împrejmuite, iar împrejuririle vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit sau a locului;
- Elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locale și a acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Depozitare comercială;
- Comerț en-gros;
- Comerț cu amănuntul cu raza mare de servire (tip hipermarket);
- Orice alte activități care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR  
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:
- au o suprafață minimă de 500 mp;
- dispun de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 15 m.
- În cazul în care se dorește supraedificarea unor imobile existente, acolo unde suprafața terenului nu este mai mare sau egală cu 500 mp și frontul la stradă nu are 15 m, acestea vor fi posibile doar cu condiția asigurării necesarului de parcaje la nivelul lotului, sau conform cu dispozițiile legislației locale în vigoare. Dacă nu respectă condițiile enunțate anterior, parcelele libere pot deveni construibile doar prin operațiuni de alipire. Noile parcele rezultate prin operațiuni de dezmembrare sau comasare se consideră construibile și vor putea solicita autorizarea unor noi construcții doar dacă îndeplinesc simultan următoarele condiții:
- au o suprafață minimă de 500 mp;
- dispun de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 15 m.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul reprezintă linia de separație a domeniului public față de proprietatea privată. Față de aliniamentul vestic dinspre strada Petofi Sandor, așa cum indică planșa desenată de reglementări urbanistice propuse, construcțiile se vor retrage cu minim 6 metri și nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, pentru a asigura un spațiu suficient fluxurilor de circulație.

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

- Se permite construirea în regim cuplat sau izolat. Față de limitele laterale se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6 metri. Față de limita posterioară se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea fațadei către latura posterioară, dar nu mai puțin de 6 metri.

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

- În cazul edificării mai multor construcții pe aceeași parcelă, între acestea se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, însă nu mai puțin de 3 metri. În cazul în care fațada / clădirile de la stradă se amplasează și alte clădiri în interiorul parcelei, acestea pot fi orientate diferit față de orientarea clădirii principale.
- Este permisă amplasarea anexelor și a garajelor pe limitele laterale și/sau posterioare cu următoarele condiții:
  - înălțimea acestora să nu depășească 2,2 metri la limita de proprietate;
  - scurgerea apelor de pe învelitoare să nu se facă pe proprietatea învecinată;
  - pe laturile construcției situate spre proprietatea vecină să nu existe ferestre sau goluri de lumină.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Ieșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- În cazul edificării locuințelor colective se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Pentru construcțiile de locuințe nou propuse, se va asigura un număr de locuri de parcare conform HCL 56/2019 privind modificarea Anexei 1 la HCL 371/2017, modificată cu HCL 568/2018 respectiv HCL 25/2019, HCL 391/2017 privind "Asigurarea cerințelor minime cu

privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare" și anume:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.
- Pentru alte funcțiuni, vor fi prevăzute spații de parcare în conformitate cu regulamentele în vigoare.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regim de înălțime D+P+3+Pod mansardat, Hmax=14m la cornișă, Hmax coamă =23,20m

- Este permisă realizarea demisolurilor și a mansardelor cu condiția respectării înălțimii maxime admise și a legislației în vigoare referitoare la clasificarea mansardelor și demisolurilor.

Locuințele vor fi realizate din module cuplate la cate o scară, așezate pe panta terenului amenajat (panta străzilor interioare va fi de max. 8%) .

Înălțimile maxime la coama și la cornișă, diferențiate pe module sunt următoarele:

- Modul A: Hmax coamă: 16.55m Hcornișă: 3.35m
- Modul A': Hmax coamă: 19.75m Hcornișă: 3.35m
- Modul B: Hmax coamă: 17.20m Hcornișă: 2.85m
- Modul C: Hmax coamă: 20.00m Hcornișă: 8.9m
- Modul D: Hmax coamă: 23.20m Hcornișă: 5.70m

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale. Se va urmări o relationare cat mai buna a volumelor nou propuse cu cadrul natural. De altfel, propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare".
- Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul acumulării și căderii zăpezii și gheții.
- Este strict interzisă închiderea balcoanelor, a logiilor sau a teraselor locuințelor colective în condițiile în care acestea nu au fost proiectate inițial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri astfel încât să nu fie vizibil de la nivelul trecătorilor.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. Echipamentele tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.
- Colectarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea gheții pe timpul iernii. Este interzisă scurgerea apei rezultate din procesul de condensare al aparatelor de aer condiționat direct pe fațadă sau în spațiul perimetral construcției.
- Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.

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

- Pentru construcțiile cu funcțiuni de locuire, se va asigura o suprafață de spațiu verde echivalentă cu 2mp/ cap locuitor. Pentru alte funcțiuni, se va asigura o suprafață suficientă de spațiu verde cu rol ambiental pentru a îmbunătăți imaginea vizuală a noii dezvoltări, în conformitate cu Anexa 6 din RGU. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale,

adaptate la condițiile climatice similare municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisageră utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei. Se recomandă proiectarea spațiilor verzi cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apei naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 1,80 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire. Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.

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

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

- P.O.T. maxim 40%

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)**

- C.U.T. maxim: 1.6 ACD/mp.teren

#### **V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

V6 - păduri de agrement

conform P.U.G.

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- V 6 - conform legilor și normelor în vigoare

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

- V 6 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

##### **UTILIZARI INTERZISE**

- V 6 - se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor (subzona B2) stabilite prin regulament

##### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

- V 6 conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- V 6 conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **CIRCULATII SI ACCESE**

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### **ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE**

2 ex. / I.M. / 14.07.2019

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**IMPREJMURI**

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- V 6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.10.2019 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. 1065 din 13.09.2018 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