



## 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. 42643/ 04.12.2020

Ca urmare a cererii adresate cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, înregistrată la nr 42643/24.11.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 27.11.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 28 din 04.12.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal „Introducere teren in intravilanul Municipiului Baia Mare și reglementare pentru construire locuințe individuale și colective mici”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Viilor fn, judetul Maramureș.

#### Inițiatori:

Proiectant: SC Arhihome SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Stoia Horea

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

Teritoriul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str Viilor fn., fiind delimitate de proprietății private la cele 4 puncte cardinale. Accesul în zonă se face de pe strada Viilor. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 111552, cu nr. CAD. 10792 Baia Mare, proprietar cota actuala 1/1 , CF.Nr.111866,cu nr. CAD.111866 proprietar cota actuala 1/1. CF.Nr.112953 cu nr.Cad 112953,proprietar , cota actuala 429/576, ,cota actuala 100/576 și cota 47/576, CF.Nr.112954 cu nr.cad.112954,proprietar cota actuala 1/1 , CF nr.111552, cu nr.CAD 10792 , proprietar cota actuala 1/1, CF nr.114417.cu nr.CAD 114417 Baia Mare,proprietari ,bun propriu cota actuala 4/6, ,bun comun ,cota actuala 1/6, ,bun comun,cota actuala 1/6, CF.nr.114416 cu nr.CAD 114416,proprietar ,bun propriu,cota actuala 1/1 și CF.nr.114415 cu nr.CAD 114415,proprietar bun comun,cota actuala 1/1 conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **7.442mp** extravilan.

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

##### a) Indicatori urbanistici existenți:

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

Categoria de folosință conform CF: Curți construcții+faneata+drum

POT max existent – 0%

CUT max existent – 0

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

**UTR- L2c - locuințe individuale cu maxim D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M cu acoperiș șarpantă și locuințe colective mici cu maxim D+P+1E+2E retras cu acoperiș terasă**

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

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

- POT maxim propus= 35%

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

- POT maxim = 35%
- CUT maxim locuințe individuale = 0.8 mp Adc / mp teren pt.D+P+1E cu acoperiș terasă sau D+P+M u acoperiș șarpantă
- CUT maxim locuințe colective mici = 1.0 mp Adc / mp teren pt. D+P+1E+2E retras, ă n funcție de studiile geotehnice

**Regim de înălțime maxim – pentru locuințe individuale**

RH maxim= D+P+1E pentru acoperiș tip terasă, Hmax=8m la atic

RH maxim= D+P+M pentru acoperiș tip șarpantă, Hmax=7m la cornișă

**Regim de înălțime maxim – pentru locuințe colective mici**

RH maxim= D+P+1E+2E retras, Hmax=9m la atic

- G.O.= 75 %

- Sp.V.= 25 %

**Regim de înălțime maxim PROPUS**

Pentru locuințe individuale:

- D+P+1E - Hmax = 8m la atic

- D+P+M - Hmax = 7m la cornișă

Pentru locuințe colective mici:

- D+P+1E+2E retras - Hmax = 9m la atic

**Retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirile de pe parcelele cu nr cad 114416, 114415 **se vor alinia** la 1,55m față de limita de proprietate cu calea de acces;

**Retrageri minime față de limitele laterale:**

clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale

- 3,00m pentru locuințele individuale

- 5,00m pentru locuințele colective mici

În cazul construirii unei locuințe individuale, distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;

**Retrageri minime față de limita posterioară:**

retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 5,00 metri; nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate

Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

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

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 6 metri;

- la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele de siguranță prevăzute de Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P – 118f.

#### **Circulații și accese:**

Accese carosabile- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 6,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele și se vor realiza supralărgiri  
Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

#### **Staționarea autovehiculelor:**

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localității" respectiv HCL 104/2019 modificată prin HCL 523/2019.  
În interiorul amplasamentului studiat vor fi soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

**Echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

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 sunt observații.**

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. 309 din 19.03.2020 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

