



## 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. 45342 / 28.12.2020

Ca urmare a cererii adresate de domnul [redacted] cu domiciliul în jud. Maramureș, Baia Mare, str. Culturii nr. 1, înregistrată la nr. 45342 din 21.12.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 23.12.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 34 din 28.12.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal **Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Sebeșului FN., județul Maramureș.

**Inițiator:** [redacted]

**Proiectant:** SC Pan Impex SRL

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh.urb. Pandi Rodica

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

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Sebeșului FN și este delimitat la sud de strada Sebeșului, la nord de conducta de transport steril proprietatea SC Remin SA, iar la est și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 127118, cu nr. cad. 127118, proprietar [redacted], cota actuală 1/1, bun comun, CF.Nr.127515 cu nr. cad.127515, proprietar [redacted], cota actuală 1/1, bun comun, CF Nr.127516, cu nr.cad 127516, proprietar [redacted], cota actuală 1/1, bun comun, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **3.277 mp**

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

**a) Indicatori urbanistici existenți:**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în : **UTR-A1a** - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

Folosința actuală: conform CF: fâneață

POT max existent – 50%

CUT max existent – 10mc/m<sup>2</sup> teren



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

**UTR-L2b-Zona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplate sau înșiruit**

**b) Indicatori urbanistici propuși:****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUS**

- POT maxim propus= 35%

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

- CUT maxim= 0.35 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P,S+P
- CUT maxim= 0.70 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P+1,S+P+1(M)
- CUT maxim= 1.10 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime S(D)+P+1+2(M)
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

**Regim de înălțime maxim PROPUS**

- **S(D)+P+1+2(M)**, RH maxim = **12,00 m** la cornișă.

**Retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție ;

-în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- **în regim izolat înșiruit(continuu)** clădirea se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi ;

-în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade , care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri ;se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- **în regim cuplat** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în regim izolat** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0**metri ; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe a parcelei numai în cazul în care pe aceeași limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în toate regimurile de construire** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri și obligatorie respectarea distanței de 20 m față de axa căii ferate ;



-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

**Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:** - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.0** metri.

**Circulații și accese:**

-parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim **5** metri lățime (alee carosabilă+ trotuar), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

**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 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

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

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 23.12.2020 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. 672 din 12.06.2020 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



