



## 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. 42020/ 10.11.2022

Ca urmare a cererii adresate de doamna \_\_\_\_\_ cu domiciliul în județul \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_ înregistrată la nr 42020 din 26.09.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 27.09.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 24 din 10.11.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal " **Introducere în Intravilanul Municipiului Baia Mare cu destinația de locuințe individuale și colective**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Victoriei nr. \_\_\_\_\_, județul Maramureș.

#### Inițiatori:

Proiectant: **Sc Ambient SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. \_\_\_\_\_

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

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, cu acces de pe str. 3 Tăuții Măgherăuș, fiind delimitat la nord-est de proprietate private cu nr. cad 120071, la nord-vest de strada 3 – Tautii Magheraus, la sud-est de teren Rezerva de stat iar la sud-vest : cale de acces \_\_\_\_\_ cu nr. cad 54501. Accesul la imobilul cuprinse în PUZ este asigurat din strada 3 Tăuții Măgherăuș. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ, identificate prin CF. Nr. 119250 Baia Mare, cu nr. CAD 119250, proprietar \_\_\_\_\_ și soția \_\_\_\_\_, bun comun cota actuala 1/1 -857mp, CF Nr.129906 Baia Mare cu nr.CAD 129906, proprietar \_\_\_\_\_ Bun propriu-466mp, Cf și CF nr.54682 Tăuții Măgherăuș, proprietar \_\_\_\_\_ și soția \_\_\_\_\_, bun comun cota actuala 1/1 -195mp.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox **1518 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 parțial extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilanul orașului Tăuții Măgherăuș

Extravilanul localității Baia Mare – 1.323 mp

Intravilanul localității Tautii Magheraus – 195 mp

Folosința actuală: conform CF: curți-construcții

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

**UTR - U.T.R. : L3u – REZIDENTIAL : SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

**UTR L3u – REZIDENTIAL : SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**

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

- POT maxim propus= 35%

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

- CUT maxim propus= 1,05 mp ADC/mp teren
- G.O.= 70%
- Sp.V.= 30%

**Regim de înălțime maxim PROPUȘ**

- D+P+1E(M), RH maxim = 10 m la cornișă.

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință III (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari de +30 față de cota de referință aeroport 169,25m , respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință IV(aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari de +45 față de cota de referință aeroport 169,25m , respectiv cota de referință aerodrom 183,65m

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

- parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții :
- parcela are suprafața minimă de 400 mp și un front de acces de minim 5,0 m.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct de minim 4,0 m lățime

**Retragerea minimă față de aliniament:**

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul existent la o distanță de minim 5 metri – față de aliniamentul propus la 3 m

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

- cladirile care vor fi dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri pastrand distanta de minim 6 m in cazul in care ambele obiective se incadreaza in categoria gradului de rezistenta la foc I-II . Pentru alte grade de rezistenta foc distanta va fi impusa de normativul P118/99 .
- cladirile care vor fi dispuse pe limita de proprietate dintre proprietarii initiatori ai P.U.Z. se vor retrage fata de limitele laterale ramase ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

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

- cladirile vor respecta intre cladiri distante egale cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 6 metri sau se pot cupla prin alipire - daca respecta cerintele din art.1 utilizari interzise.

#### **Circulații și accese:**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate .
- pentru realizarea largirii gabaritului strazii nr.3 se dispune amenajarea a 2 m din proprietatea fiecarui investitor pe intreaga lungime cu destinatia de drum public – conform cu PLANSA U3 – CIRCULATIA TERENURILOR

#### **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 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare cu modificarile ulterioare.

**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 27.09.2022 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 construcție (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. 270 din 16.03.2021 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar

**Dr. Ec. Cătălin Chereșes**

Arhitect Șef

**Drd. Urb. Arh. Izabella Morth**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

**Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce**