



## 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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

|Nr. 8234/ 27.03.2023

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în județul \_\_\_\_\_, Municipiul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. 8234 din 24.02.2022, 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 27.03.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE**, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușaua, fn, identificat prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837.

Inițiatori:

- 
- 
- 

Elaborator:

- 

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb.

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

- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea nord-vestică, pe strada Frumușaua, FN și este delimitat de proprietăți private.
- Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, proprietatea lui \_\_\_\_\_ C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756, proprietatea lui \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_; C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, proprietatea lui \_\_\_\_\_ și soția \_\_\_\_\_; C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, proprietatea lui \_\_\_\_\_
- Suprafața totală a zonei studiate este de **4986 mp** conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extraselor de carte funciară.

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

- Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999: zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.
- Categoria de folosință conform CF: fâneață.

2 ex. / 1. M. / 1

**b) Categoriile funcționale propuse:**

2

- **UTR 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+1 sau P+mansardă

**3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)****a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:**

- POT maxim = 0 %.
- CUT maxim = 0 mp ADC/mp teren.

**b) Indicatori urbanistici propuși UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

**UTILIZĂRI ADMISE :**

- Locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime P+1;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

L 1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D/S+ P + 1E cu următoarele condiționări:

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este p + 1e;
- Plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp adc și să nu genereze transporturi grele;
- Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 uvm), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

L 1b - se interzic următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale;
- Servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 uvm - depozitare en gros;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor 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 ierament 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.

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:**

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):**

L 1b - parcela se consideră construită dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% :

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

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

- L 1b - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri.

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

- L 1b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

- L 1b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

- L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime;

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

- L 1b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

- L 1b - înălțime maximă admisibilă la cornișe - 7,0 metri
- Regim maxim de înălțime  $RH_{maxim} = (D/S + P + 1F)$
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

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

- L 1b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectanțului lucrării, ai tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul

balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;
- Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare de vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- L 1 b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- L 1b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

#### ÎMPREJMUIRI:

- L 1b - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu; :

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.**

O.T. maxim = 20%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- C.U.T.maxim: = 0,6

**GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- G.O. = 30%



**OMAN IA - MUNICIPIUL BAI A MARE**

**SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI**

- Sp.V. = 70%

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.03.2023 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 2-ex./JM 7 27.03.2023!  
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. 1308 din 9.11.2021 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar  
Dr. Ec. Cătălin Chereches

Arhitect Șef  
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism  
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionge

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE