

ANEXA 1 LA HCL  
M. 512/2025



## 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  
Web: www.baiamare.ro



Nr. 59258 / 25.04.2025

Ca urmare a cererii adresate de , cu domiciliul în municipiul I I bulevardul , nr ap înregistrată la nr. 59258 din 18.12.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 6 din 25.04.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N, identificat prin C.F. nr. 113300 Baia Mare, nr cad. 113300, C.F. nr. 113309 Baia Mare, nr cad. 113309, C.F. nr. 113218 Baia Mare, nr cad. 113218, C.F. nr. 113220 Baia Mare, nr cad. 113220, C.F. nr. 113219 Baia Mare, nr cad. 113219.

#### Inițiatori:

- 
- 

#### Elaborator:

- S.C. NEW MYNTHOS S.R.L., arh.

#### Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb

#### 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, în zona de nord-est a acestuia. Mai exact amplasamentul se află situat pe strada Colonia Topitorilor, fiind un amplasament în vecinătatea râului Firiza, fiind delimitat la est de drum de servitute, proprietatea municipiului Baia Mare, la vest de teren, proprietate privată a municipiului Baia Mare, la nord de strada Colonia Topitorilor, la sud de malul râului Firiza conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată cuprinde terenul în suprafața de 550 mp înscris în C.F. nr. 113300, nr cad. 113300, suprafața de 565 mp înscrisă în C.F. nr. 113309, nr cad. 113309, suprafața de 495 mp înscrisă în C.F. nr. 113218, nr cad. 113218, suprafața de 480 mp înscrisă în C.F. nr. 113219, nr cad. 113219, suprafața de 480 mp înscrisă în C.F. nr. 113220, nr cad. 113220, toate aceste terenuri fiind proprietatea beneficiarului, , căsătorit cu . Conform extrasului CF, parcelele au categoria de folosință: curți construcții și sunt situate în intravilan.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 2570 mp.

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

**ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE**

2 ex. / I. M. L.

- conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri in ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice, conform P.U.G..
- Funcțiunea dominantă în zona amplasamentului este zona de locuit cu funcțiuni complementare

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

##### Indicatori urbanistici propuși:

L 3 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

##### UTILIZĂRI ADMISE

L 3 – locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 3 - se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;  
 - se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

##### UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata Mp.	front m.	suprafata mp.	front m.

Insiroit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	250	12
Izolot	200	12	350	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada



(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În regim izolat- clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri.

În regim cuplat sau continuu-

clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.

În toate zonele de extinderi noi - conform PUZ cu următoarele condiții:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față 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).

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

În regim înșiruit ( continuu ) clădirea construită în regim înșiruit 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 cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu 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 construcție discontinuu.

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 cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu 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.

În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri. 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 ACEEASI PARCELA

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.0 metri;

**CIRCULATII SI ACCESE**

parcele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Circulația rutieră și pietonală pe drumurile publice

Circulația rutieră și pietonală se menține pe traseul străzii Colonia Topitorilor. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/iesirea de pe parcele fără afectarea fluenței traficului.

Organizarea circulației în incinta zonei. Parcaje.

S-a prevăzut câte un acces auto și pietonal pentru fiecare parcelă, iar capacitatea căilor de circulație în incinte se propune după cum urmează:

- carosabil de 4,00m lățime

**STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri).

se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

**SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

**ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;  
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT maxim = 35%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.12.2024, 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 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. 1415 din 06.12.2022 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Primarul Municipiului Baia Mare  
Ioan Doru Dăncuș

Arhitect Șef  
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
Ing. Urb. Arh. Mirela Ionce

