



## 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. 60914 /20.01.2026

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_, cu domiciliul în loc. l \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 60914 / 13.11.2025, și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 25.11.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 1 din 20.01.2026

pentru Planul Urbanistic de Detaliu pentru "**Demolare parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte**", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Șteampului nr.13, generat de imobilul identificat prin CF nr. 135960 cu nr. Cad. 135960 Baia Mare, proprietar \_\_\_\_\_

Inițiator: \_\_\_\_\_

Proiectant: Bir. Ind. De Arh.

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

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

Lotul studiat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe strada Șteampului, nr. 13, în apropierea intersecției cu str. Crișului, în zona intra-muros, fiind învecinat la Nord, Sud și Est cu proprietăți private iar la Vest cu str. Șteampului

Suprafața totală a zonei studiate este de aprox 140 mp.

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

Conform PUZ - aprobat prin HCL nr 87/2024

Amplasamentul se află în zona SIR.I.7. - Subzona istorică de referință Intra-muros, ocupată preponderent de locuințe

- Funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m

- POT maxim 60%
- POT maxim 70% pentru parcelele de colț

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m ,

- POT maxim 50%
- POT maxim 60% pentru parcelele de colț

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m

- CUT maxim 1,0
- CUT maxim 1,1 pentru parcelele de colț

[2] ex. / E.O.]

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m ,
- CUT maxim 1,3
  - CUT maxim 1,6 pentru parcelele de colt

### **Prevederi P.U.D. propuse:**

#### **Elemente de temă:**

Beneficiarii proiectului au în proprietate teren și locuință învecinate, aflate la limita estică, unde își au și domiciliul. Aceștia intenționează să utilizeze parcela în studiu, adiacentă proprietății dâșșilor, pentru accesul și parcare autoturismelor personale. În incinta unde locuiesc, cu intrare din strada Crișului, la nr. 14, acest lucru este foarte dificil, spațiul în curte fiind insuficient. Prin demolarea construcției deteriorate și amenajarea parcelei studiate, s-ar putea rezova problema parcării pe proprietatea dâșșilor și o mai bună utilizare a incintelor asupra cărora sunt proprietari.

#### **Descrierea soluției:**

Prin urmare, se propune, în urma demolării construcției existente, eliberarea amplasamentului și conectarea acestuia la nivel funcțional cu incinta proprietarilor, notată în str. Crișului, nr.14, față de care va funcționa ca spațiu necesar adiacent preponderent pentru parcare autovehiculelor personale.

- pentru împrejmuirea spre stradă se preia parțial înălțimea casei existente în vecinătatea sudică, creându-se o linie continuă de vedere, sugerând închiderea specifică fronturilor medievale, însă cu un limbaj estetic minimalist.

#### **Organizarea circulației:**

Drumuri – circulații carosabile

Accesul la proprietate se face din strada Șteampului. Acesta se menține și se reabilitează. În incintă se va organiza o platformă pentru parcare autoturismelor familiei, respectiv alei pietonale în incintă și trotuare de gardă.

Trasarea viitoarelor lucrări se va face pe baza planurilor de situație, realizate în baza măsurătorilor topografice.

Circulații pietonale

Accesul pietonal se va realiza în legătură cu platforma de parcare și va avea suprafețele dalate cu pavele.

Trotuarele se propun să se reabiliteze în sistem impermeabil, inclusiv trotuarele de gardă ale clădirilor existente învecinate, dat fiind faptul că acestea sunt edificate pe limita de proprietate.

#### **Sistematizare verticală:**

Amplasamentul construcției și amenajărilor fiind situate într-o zonă a terenului cu o declivitate aproape nulă, nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări speciale. Se va avea în vedere nivelarea terenului obligatoriu cu pante care îndepărtează apele meteorice de clădire și realizarea unui sistem de canalizare pluvială a incintei conectat la cel al orașului.

#### **Regimul juridic, circulația terenurilor:**

Amplasamentul studiat este în proprietate privată și nu este necesară circulația terenurilor între domeniul privat și cel public de interes local sau județean.

#### **Regimul de înălțime:**

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

#### **Modul de utilizare a terenului:**

În situația propusă, pentru parcela totală studiată rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T propus = 0,0 %

C.U.T. propus =0,0

Grad de ocupare a terenului = 100 % - platforme și parcare aferentă locuinței din str.Crișului, nr.14, actuala locuință a beneficiarilor.

Indicatorii propuși nu modifică indicatori urbanistici maximi permisi.

Distanțele de amplasare a construcției propuse față de limitele laterale și posterioare de proprietate: Nu este cazul.

#### **Plantații și spații verzi:**

Pentru amenajarea zonei din incintă nu se propun spații înierbate, suprafața mică a terenului fiind deja platformă betonată, și va fi destinată parcării auto. Se recomandă totuși, pentru reducerea disconfortului termic, utilizarea de parcele inerbate.

#### **Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.:**

Prin specificul investiției nu se vor produce poluanți pentru ape. Se vor lua măsurile necesare evitării deversării accidentale a apelor uzate menajere din sistemul de canalizare local propus. Se va urmări racordarea la rețelele edilitare în sistem centralizat, odată cu extinderea acestora în zona amplasamentului studiat. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de un sistem puvial de incintă care se va dirija către sistemul stradal.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii nu crează un nivel ridicat de zgomot, care să depășească limitele prevăzute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă, odată ce lucrările de demolare vor fi finalizate. Acestea sunt estimate să dureze un timp limitat, iar molozul rezultat se va elibera de la amplasament imediat după lucrările de demolare.

Demolarea casei, amenajarea incintei și reabilitarea împrejurimii nu sunt lucrări care să impună protecție specială din punct de vedere al siguranței la incendii. Clădirea este debransată de la rețeaua de alimentare cu energie electrică și gaze naturale, iar lucrările de demolare se vor executa sub supravegherea reprezentanților regiilor deținătoare de rețele edilitare, după caz.

#### **Gospodărirea deșeurilor:**

Deșeurile rezultate în urma demolării clădirii și a gardului existent al clădirii, atât cele reciclabile cât și molozurile vor fi preluate de firma locală de salubritate, sau operatori economici care activează în gestionarea deșeurilor, prin contract încheiat cu aceștia.

#### **ECHIPARE EDILITARĂ:**

##### **Alimentare cu apă**

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

##### **Canalizare menajeră/pluvială**

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

##### **Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră.**

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

##### **Telecomunicații**

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

#### **INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:**

P.O.T propus =0,0 %

C.U.T. propus =0,0

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **25.11.2025** se

avizează favorabil.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. **24** din **17.01.2025** emis de **Primarul municipiului Baia Mare**.

Primarul Municipiului Baia Mare  
Doru Ioan Dăncuș

Arhitect Șef  
Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
Mirela Ionce

2 ex. / E.O. / 20.01.2026