



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. 46121 / 16.12.2025

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în _____, strada _____, nr. _____ înregistrată la nr. 46121 din 26.08.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 22 din 16.12.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal "REVIZUIRE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 362 / 2021", generat de terenul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn,

Inițiatori: _____ și _____

Elaborator:

- **SC NEW MYNTHOS SRL**

Urbanist cu drept de semnătură:

- **arh. urb. _____ Arh.**

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

- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea nordică, pe strada Miron Costin, fn, este delimitat la sud de strada Miron Costin, iar în rest de proprietăți private.
- Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 113756 Baia Mare, nr. cadastral 113756, C.F. 113757 Baia Mare, nr. cadastral 113757, C.F. 113758 Baia Mare, nr. cadastral 113758, C.F. 113759 Baia Mare, nr. cadastral 113759, C.F. 113761 Baia Mare, nr. cadastral 113761, C.F. 113762 Baia Mare, nr. cadastral 113762, C.F. 113763 Baia Mare, nr. cadastral 113763, C.F. 113764 Baia Mare, nr. cadastral 113764, C.F. 113765 Baia Mare, nr. cadastral 113765 și C.F. 113766 Baia Mare, nr. cadastral 113766, proprietatea lui _____ și _____, cotă actuală 1/2, _____ și _____, cotă actuală 1/2 și C.F. 113755 Baia Mare, nr. cadastral 113755 proprietatea lui _____ și _____, cota actuală 1/1, bun comun, conform planului de situație, anexa la prezentul aviz și a extraselor de carte funciară.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de **7405 mp.**

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

Conform Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN", generat de terenul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn., aprobat prin HCL nr. 362 / 2021: zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **20%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru anexe la înălțimi P, D+P= **0.4 mp.ADC/mp.teren**
- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+1(M) = **0.6 mp.ADC/mp.teren**

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

- fără obiect –

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, S(D)+P , P+1, S(D)+P+1 cu următoarele conditionari:
 1. 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;
 2. regimul de construire va fi numai izolat;
 3. se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
 4. lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m.**
 5. raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1.0**;
 7. se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
 8. plantarea se va face cu specii ale caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp. ADC**, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
 - depozitare en gros;
 - 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 terasament 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela are suprafața minimă de **500 mp.** și un front la strada 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

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri.**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisea cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6.0 metri.

CIRCULAȚII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (2.20 m.).
- inaltime maxima admisibila la cornise 7.0 metri (P, P + 1)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstrutiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor si garajelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada 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 metal sau lemn dublată de gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **20%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P, S(D)+P = **0.4 mp.ADC/mp.teren**
- CUT maxim pentru înălțimi P+1, S(D)+P+1 = **0.6 mp.ADC/mp.teren**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.09.2025 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 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. 1379 din 14.11.2023 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Ioan Doru Dăncuș

Arhitect Șef
Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Ionce