



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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 36087/ 07.07.2025

Ca urmare a cererii adresate de **BANCOS ANDREI IONUT**, cu domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, str. Marasesti, nr. 8/16B, înregistrată la nr 36087 din 30.06.2025 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 03.07.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 12 din 07.07.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal „**Schimbare de functiune din activitati agro-industriale nepoluante A1a in locuire individuala**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Vrancei, nr. 81., județul Maramureș.

Inițiatori: Bancos Andrei Ionut

Proiectant: SC Arhihome SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Krisztina Andrea Toth

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul Municipiului Baia Mare, fiind delimitat la Nord, Sud și Vest de proprietăți private și la Est de cale de acces din str. Vrancei.

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin C.F.nr. 121267 cu nr.cad. 121267- cu suprafață de 700 mp;

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

UTR A1a- Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari

P.O.T maxim – conform PUZ , dar nu peste 50%

C.U.T maxim ≤ 10 mc/mp teren

- Categoria de folosință conform CF- arabil

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

U.T.R. L2- locuințe individuale în regim izolat și cuplat, cu regim maxim de înălțime P+2

b) Indicatori urbanistici propuși:

• Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35 %

• Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1,0 %

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=70%

- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 30%

• Regim de înălțime maxim propus

Regimul maxim de înălțime propus va fi P+2

H maxim = 9,0 m la cornisa/atic de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

H maxim = 12,0 m la coama de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

UTILIZĂRI ADMISE

▪ **funcțiunea principală:**

- locuințe individuale cu regim de construire izolat .
- locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesii libere;

▪ **funcțiunea secundară:**

- funcțiuni complementare – filigorii, împrejurări, parcuri la sol, garaje, anexe, cu excepția celor pentru creșterea animalelor

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- servicii profesionale și comerciale nepoluante a căror suprafață nu depășește 200mp ADC și care nu generează transporturi grele;
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor numai în cazul respectării POT-ului existent
- se admite mansardarea clădirilor în limita a 3 nivele.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibilă, parcela va avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirea se va alinia la 4,00 m de limita de proprietate față de strada de acces și se poate retrage față de aceasta;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirea se va amplasa în regim izolat și nu va avea dimensiuni planimetrice mai mari de 20,00 metri pe nicio latură, se va respecta distanța de siguranță dintre clădiri aflate pe parcele diferite prevăzute în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118/25 (tabel2.2.2)
- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,00 metri
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 5,00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/25 (tabel2.2.2)
- distanța minimă dintre clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă 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

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau drum de servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;

- Racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare
- pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- minim 3 loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis P+2E
- înălțimea maximă a clădirilor 9,00m - la cornișă
- înălțimea maximă a clădirilor 12,00m - de la terenul sistematizat până la coama construcției

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noii clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple spre teren
- volumul construit va fi simplu și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei
- pentru învelitori se va utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri cu vegetație intensivă.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.
- Acoperișurile vor avea o pantă minimă de 45 grade și se vor realiza în 2 sau 4 ape în așa fel încât pantele acoperișurilor să aibă orientarea nord – sud cu posibilitatea de a amplasa panourile solare în planul acestora.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori în propiere
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

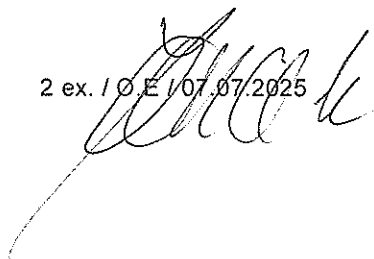
IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,60 m dublate cu gard viu, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 2,00m dublate cu vegetație.
- Construirea gardurilor spre străzi se va realiza cu un soclu de maxim 0,30m.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuirea la stradă

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35%



COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

• C.U.T. Maxim 1

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.07.2025 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 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. 1240 din 07.08.2024 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primarul Municipiului Baia Mare
Dăncuș Ioan Doru



Arhitect Șef
Izabella Morth



Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Ionce

