



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. 4861/ 13.02.2026

Ca urmare a cererii adresate de **VARGA GABRIELA MELINDA**, cu domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 217, înregistrată la nr 4861 din 02.02.2026 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 05.02.2026 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 4 din 13.02.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan pentru locuire individuală", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Nucului, fn., județul Maramureș.

Inițiatori: Varga Gabriela Melinda

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 situat în zona nordică a municipiului Baia Mare, în extravilan, fiind delimitat la Nord și Est de str. Nucului iar la Vest și Sud de proprietăți private.

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin C.F.nr. 121925 Baia Mare, nr.cad. 121925- cu suprafață de 7301 mp - proprietar Varga Gabriela Melinda

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

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

P.O.T maxim – nu este cazul

C.U.T maxim – nu este cazul

- Categoria de folosință conform CF- faneată

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

Locuințe individuale, locuințe cu partiu deosebit și funcțiuni complementare.

b) Indicatori urbanistici propuși:

• **Procent maxim de ocupare a terenului**

- P.O.T. maxim 20 % pentru construcții

• **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 0,3 ADC / mp teren

Regimul de înălțime maxim- D+P+1(E)M

Hmax - 8,00 m la cornișă

- 12,00 m la coamă (de la terenul sistematizat)

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, parcuri la sol, garaje, anexe

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament
- se pot construi adăposturi pentru creșterea animalelor în limita numărului de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine și se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. Se vor respecta articolele din Ordinul 536/1997 referitoare la normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 850 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa la minim 6,0 m față de aliniament spre strada Nucului
 - clădirile se vor amplasa la minim 6,0 m față de aliniament spre strada de servitute
- pentru parcele din aval de drum, respectiv minim 4,0 m pentru parcelele din amonte de strada de servitute.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 20 m pe nici o latură,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim 6,00 m
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri
- În cazul unor extinderi ale unor construcții existente, retragerile laterale față de limitele de proprietate vor respecta retragerea laterală de minim 6,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile principale va fi de cel puțin de 12,0 metri

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice - la strada Nucului, direct sau prin servitute de trecere, proiectate în conformitate cu normele de protecție contra incendiilor
- poziționarea acceselor carosabile nu este fixă, ea se va stabili la momentul autorizării construcțiilor;
- Racordul accesului pe parcelă cu strada de acces se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

STAȚIONAREA 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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- înălțimea maximă a clădirilor 12,00m - de la terenul sistematizat până la coama construcției
- Regim de înălțime maxim D+P+1E(M);.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor; instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și cabluri TV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade; ele pot fi montate pe balcoane și nișe special amenajate în așa fel încât să nu devină elemente dominante și stridente;
- 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;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

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 70% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza împrejurimi cu vegetație – garduri vii care se vor întreține la înălțimea maximă de 1,80m
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejurire

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

- P.O.T. maxim 20 %

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

- C.U.T. maxim 0,3 ADC / mp teren

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.02.2026 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. 14 din 17.01.2025 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primarul Municipiului Baia Mare
Dăncuș Ioan Doru

Arhitect Șef
Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Ionce