



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.

Nr. 27172, 32131 / 17.06.2025

Ca urmare a cererii adresate de domnul Dumitras Attila Ionel cu domiciliul în județul Maramureș, sat Coltau, com. Coltau, str. Ariesului, nr. 14, înregistrată la nr. 27172 din 12.05.2025, a completărilor cu nr. 32131 din 05.06.2025 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 23.05.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 10 din 17.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan pentru zona de locuinte"- Baia Mare, str. Nucului, în județul Maramureș.

Inițiatori: Dumitras Attila Ionel, Chereches Maria, Stegeran Calin

Proiectant: SC Arcon SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Arcadie Gavril Bod

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

Teritoriul studiat se află parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Nucului, FN, fiind delimitat la Nord, Sud și Est de proprietăți private și la Vest de strada Nucului.

Zona de studiu cuprinde:

- C.F. nr. 124173 Baia Mare, nr. Cadastral 124173 în suprafață de 1230 mp, proprietatea lui Chereches Maria (Bila Maria)
 - C.F. nr. 124175 Baia Mare, nr. cadastral 24175 în suprafață de 1150 mp, proprietatea lui Dumitras Attila Ionel și soția Dumitras Tabita
 - C.F. nr. 122779 Baia Mare, nr. cadastral 122779 în suprafața de 270 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea
 - C.F.109804 Baia Mare, nr. cadastral 109804 în suprafața de 2233 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
 - C.F.109807 Baia Mare, nr. Cadastral 109807 în suprafața de 1500 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
 - C.F.109810 Baia Mare, nr. Cadastral 109810 în suprafața de 1500 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
 - C.F.109811 Baia Mare, nr. cadastral 109811 în suprafața de 1000 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea
 - C.F.109813 Baia Mare, nr. Cadastral 109813 proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. **9071 mp**

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare
 UTR L1b- subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+1 sau P+M.

Folosința actuală: conform CF: faneata, ape curgătoare

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

- L2- locuinte individuale si cuplate

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale cu regim de construire izolat si cuplat cu maxim D(S)+P+E+M niveluri, de tip urban
- echipamente tehnico-edilitare
- alei pietonale ,carosabile, imprejmuiri cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.
- Regimul de construire va fi izolat si cuplat;
- Se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.00 m**.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.
- Inaltimea maxima propusa este S(D)+P+1E+M
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 45%;
- Se vor realiza ziduri de sprijin acolo unde se impun prin prevederile constructive impuse in studiul geotehnic
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului

UTILIZĂRI INTERZISE

- Functiuni 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;
- Activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati 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 provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă are o suprafață de minim 270 mp și un front la strada de minim de 10.00m pentru locuințe dispuse în regim cuplat, și minim 400mp și front la strada de 17.00m pentru locuințe dispuse în regim izolat,
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 4.00 m;
- aceste prevederi nu se aplică pentru parcelele din colț

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul față de drumul de acces lărgit cu o distanță de:
• **4,00 m.**, respectiv 8.00m din axa străzii Nucului și 6.50m din axa drumului de servitute propus

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea construcțiilor se va face doar izolat
 - In regim izolat construcțiile vor retrage față de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3.00m**
 - in regim cuplat clădirile se vor alina de calcanul construcției de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită laterală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3.00m.**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății, clădirea se va realiza în regim izolat
 - Distanțele față de limita posterioară:
• **5.00m**, și se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.
- Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și avizului de siguranță la foc.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00 m.**

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces existent, strada Nucului, se propune cu două benzi de circulație, și trotuare de 1.00m de-o parte și alta a străzii, acostament de-o parte și alta a străzii de 0.50m.
Platforma străzii Nucului va fi de 9.00m lățime.

Se va amenaja un pod rutier peste valea existentă, cu lățimea carosabilului de 6.00m, cu două benzi de circulație, și un trotuar de 1.00m lățime, care leagă Str. Nucului de drumul de servitute propus.

Se va asigura un acces la parcelele nou create cu lățimea carosabilului de 4.00m lățime, cu trotuar pe o parte a străzii de 1.50m lățime. Stationarea autovehiculelor se va face în interiorul lotului, intrarea și ieșirea acestora din curte să se realizeze în conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Aleile de acces din interiorul parcelelor studiate, vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea in profil transversal si longitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

Accese pietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

Se vor realiza racordurile necesare intre strazi si accesele pe parcela.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehicolelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii"

În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Imprejmuirea frontala se va retragepartial, astfel incat stationarea autovehiculelor la strada se realizeze exclusiv pe spatiul loturilor nou create si existente , in afara zonei carosabile.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 8.0 m. cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea maxima a cladirilor va fi de $S(D)+P+1E+M$
- inaltimea la cornisa va fi de $H_{max} = 9.00$ m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomanda adoptarea unor volumetrii astfel incat noile constructii sa se integreze in cadrul general al zonei, finisaje de calitate superioara;

- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Având in vedere caracterul urban residential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpana cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei .

-Materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural.

-Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare sau a materialelor nespecifice functiunii de locuire.

-Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.

-Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; Se poate utiliza fier forjat si sticla securizata

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor. Se interzice folosirea inoxului

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz;
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate in retea de canalizare;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice..

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 40%.
- In zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.
- Conform recomandărilor din studiul geotehnic se va menține regimul hidrotehnic determinat din timpul execuției prospectiunilor. Se va reduce posibilitatea ridicării nivelului apei subterane, iar dacă va apărea acest fenomen, trebuie luate măsuri necesare pentru eliminarea cât mai rapidă a cauzelor care ar determina ridicarea nivelului apei subterane.
- După terminarea lucrărilor de construire toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor fi opace cu înălțimea totală cuprinsă între 1,80m-2.20m, din care soclu opac de 30cm, dublate eventual cu plantatii de gard viu .
- Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi parțial opace cu înălțimea maximă de 2,20 metri .
- Împrejmuirea frontală se va retrage parțial , astfel încât staționarea autovehiculelor la stradă se realizeze exclusiv pe spațiul fiecărui lot nou creat și existent, în afara zonei carosabile.

BILANT TERITORIAL -UTR – L2

	mp	%
Suprafata terenului	9071.00mp	100
Din care:		
Constructii	3175.00mp	35,00
Zone verzi amenajate	3629.00mp	40,00
Circulatia carosabila	997.00mp	11,00
Circulatia pietonala	816.00mp	9,00
Parcaje+platforme	454.00mp	5,00

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0.9

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.05.2025 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. 563 din 24.05.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș



Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

