

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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 59258 / 25.04.2025

Ca urmare a cererii adresate de **POP DANIEL**, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, bulevardul Unirii, nr. 6, ap. 27 înregistrată la nr. 59258 din 18.12.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 6 din 25.04.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N, identificat prin C.F. nr. 113300 Baia Mare, nr cad. 113300, C.F. nr. 113309 Baia Mare, nr cad. 113309, C.F. nr. 113218 Baia Mare, nr cad. 113218, C.F. nr. 113220 Baia Mare, nr cad. 113220, C.F. nr. 113219 Baia Mare, nr cad. 113219.

Inițiatori:

- POP DANIEL
- POP IONELIA ANIȘOARA

Elaborator:

- S.C. NEW MYNTHOS S.R.L., arh. Kalamar Soma

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb. Bod Arcadie

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

- Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, în zona de nord-est a acestuia. Mai exact amplasamentul se află situat pe strada Colonia Topitorilor, fiind un amplasament în vecinătatea râului Firiza, fiind delimitat la est de drum de servitute, proprietatea municipiului Baia Mare, la vest de teren, proprietate privată a municipiului Baia Mare, la nord de strada Colonia Topitorilor, la sud de malul râului Firiza conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată cuprinde terenul în suprafața de 550 mp înscris în C.F. nr. 113300, nr cad. 113300, suprafața de 565 mp înscrisă în C.F. nr. 113309, nr cad. 113309, suprafața de 495 mp înscrisă în C.F. nr. 113218, nr cad. 113218, suprafața de 480 mp înscrisă în C.F. nr. 113219, nr cad. 113219, suprafața de 480 mp înscrisă în C.F. nr. 113220, nr cad. 113220, toate aceste terenuri fiind proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, căsătorit cu POP IONELIA ANIȘOARA. Conform extrasului CF, parcelele au categoria de folosință: curți construcții și sunt situate în intravilan.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 2570 mp.

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

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

2 ex. / I.M. / 25.04.2025

- conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice, conform P.U.G..
- Funcțiunea dominantă în zona amplasamentului este zona de locuit cu funcțiuni complementare

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

Indicatori urbanistici propuși:

L 3 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

UTILIZĂRI ADMISE

L 3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 3 - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

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 orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- 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)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiarii terenului*		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata Mp.	front m.	suprafata mp.	front m.

Insiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	250	12
Izolot	200	12	350	14
parceta de colt	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În regim izolat- clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri.

În regim cuplat sau continuu-

clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.

În toate zonele de extindere noi - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a două mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În regim înșiruit (continuu) clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcanul având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarcere față spre ambele străzi;

În cazul segmentării înșiruirii, spre intersecție se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

În regim cuplat clădirile semi-cuplate se vor alina de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.

retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.0 metri;

CIRCULATII SI ACCESE

parceta este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Circulatia rutiera si pietonala pe drumurile publice

Circulatia rutiera si pietonala se mentine pe traseul strazii Colonia Topitorilor. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/iesirea de pe parcele fără afectarea fluenței traficului.

Organizarea circulației in incinta zonei. Parcaje.

S-a prevazut cate un acces auto si pietonal pentru fiecare parcelă, iar capacitatea căilor de circulație în incinte se propune după cum urmează:

- carosabil de 4,00m latime

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

inaltimea maxima a clădirilor va fi P+2 (10 metri).

se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

cladirile noi sau modificarile / restructurile de cladiri existente se vor

integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor,garajelor si anexelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII 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.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.12.2024, 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.

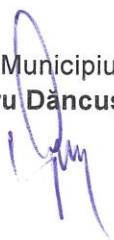
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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.

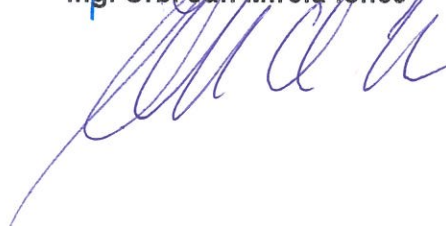
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1415 din 06.12.2022 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

C

C