



## 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 . 56417 din 24.10.2025

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Introducere în intravilan pentru extindere cimitir**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Afinei, nr. 7A, județul Maramureș. Proiect nr. 377 din 2025, elaborator: S.C ARHIHOME S.R.L ,specialist cu drept de semnătură RUR: ....., inițiatori: BISERICA PENTICOSTALĂ SMIRNA

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 242 din 23.02.2024 cu valabilitate până la 23.02.2026
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 17/06.10.2025 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.

Teritoriul care urmează să fie reglementat este situat în cartierul Ferneziu, parțial în intravilan, parțial în extravilanul municipiului Baia Mare fiind delimitat la Nord de o pădure, la Sud de str. Afinei, la Est și Vest de proprietăți private.

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin C.F.nr. 136618 cu nr.cad. 136618- cu suprafață de 6139 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALĂ SMIRNA, C.F.nr. 136619 cu nr.cad. 136619- cu suprafață de 77 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALĂ SMIRNA.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 6216 mp

#### Funcțiunea propusă a terenului:

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

Initiator: BISERICA PENTICOSTALĂ SMIRNA

Proiect nr. 377 din 2025, elaborator: SC ARHIHOME SRL

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin C.F.nr. 136618 cu nr.cad. 136618- cu suprafață de 6139 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA, C.F.nr. 136619 cu nr.cad. 136619- cu suprafață de 77 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALĂ SMIRNA.

#### Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999:

terenul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

UTR V6- zona spațiilor plantate- păduri de agrement

- Categoria de folosință conform CF: fâneață, arabil, padure.

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

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

**Indicatori Urbanistici Propusi****G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR**• **Procent maxim de ocupare a terenului**

- P.O.T. maxim 10 % pentru constructii

• **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 0,10 ADC / mp teren

**G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI**• **Procent maxim de ocupare a terenului**

- P.O.T. maxim 15 % pentru alei pietonale și semicarosabile

- densitatea brută de utilizare 4,5 mp / loc de mormânt

• **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 0,15 ADC / mp teren

Regimul de înaltime maxim- PARTER

Hmax – 5,00 m la cornișă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

- 9,00 m la coamă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

**G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR****UTILIZĂRI ADMISE**

- lucrări funerare sub și supraterane;

- mobilier urban;

- circulații – alei pietonale, semicarosabile;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament,

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

**Recomandări:**

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

În amonte de aleile transversale se vor executa rigole pentru colectarea apelor meteorice

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- zona mormintelor – se va împărți în sectoare. Sectoarele vor fi delimitate de alei pietonale și rampe semicarosabile.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se va realiza o retragere de 3,0m față de limita UTR-ului încadrat

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**- orice mormânt se va amplasa la minim **3,0 m** de limitele perimetrare ale cimitirului și minim 0,8 m față de aleile principale.- retragerea mormintelor față de limita posterioară va fi de minim **6,0 m**;**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- nu este cazul

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- aleile pietonale principale vor avea o lățime minimă de 1,5m realizate din suprafețe antiderapante.

Aleile transversale, respectiv aleile semicarosabile vor avea lățimea minimă de 2,5m și vor fi asfaltate sau dalate.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de deservire a cimitirului, în parcările amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- pentru lucrările funerare sub și supraterane: se pot utiliza seturi de componente tipizate pentru morminte, caz în care acestea nu vor fi supuse autorizării. Nu sunt admise construcții supraterane decât de tip criptă cu înălțimea maximă de 50 cm deasupra terenului amenajat, obeliscuri până la înălțimea maximă de 2,0 m .

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- **aleile pietonale și semicarosabile** se pot realiza din beton placat cu plăci din piatră sau pavele din beton

Nu se acceptă realizarea aleilor din panouri de beton prefabricat

- **mormintele** se vor realiza din beton aparent / buciardat / placat cu piatră nobilă

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- nu este cazul

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 90% din suprafața cimitirului

- acolo unde cimitirul se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă

- se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru arborii existenți pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.

- se recomandă ca în fiecare sector de morminte să se planteze câte un arbore la fiecare 10 morminte.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea cimitirului cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație

- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m

- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

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

- P.O.T. maxim 10 % pentru alei pietonale și semicarosabile

- densitatea brută de utilizare 4,5 mp / loc de mormânt

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

- C.U.T. maxim 0,10 ADC / mp teren

#### **G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme acoperite;

- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;

- clădiri, pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare;

- circulații – alei pietonale, semicarosabile și carosabile, parcări;

- mobilier urban;

##### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament,

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

**Recomandări:**

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole. În amonte de aleile transversale se vor executa rigole pentru colectarea apelor meteorice. Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- parcela se va împărți în 2 zone majore;
- zona parcajelor pentru automobile
- zona construcțiilor pentru ceremonii funerare

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile noi propuse se vor amplasa față de aliniament astfel încât să fie în afara zonei de protecție a liniei LEA 20 kV, respectiv se recomandă o aliniere a construcțiilor la 38 m de la limita zonei de protecție a LEA 20kV.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face în regim izolat;
- retragerea construcțiilor față de limitele laterale – minim **3,0 m**;
- retragerea construcțiilor față de limitele posterioare va fi de minim **6,0 m**;

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- în cadrul teritoriului, amplasarea construcțiilor se va face în funcție de gradul de rezistență la foc cu respectarea distanței de siguranță prevăzute în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-1 / 25 (tabel 2.2.2)
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 10 metri;
- se va avea în vedere zona de siguranță sanitară pentru capelă - de 20m

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- zona de deservire a cimitirului este construibil, dacă are asigurat o cale de acces carosabil cu o lățime minimă de 4,0 m dintr-o circulație publică
- se vor realiza racordurile necesare între strada publică și accesul în pe teren;
- pe interior se va realiza o cale de acces carosabilă care va deservi parcările amenajate pentru cimitir. Pentru carosabilul din incintă, se recomandă limitarea vitezei de deplasare la max 5 km / h.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de deservire a cimitirului, în parcările amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- se va realiza un număr maxim de 45 de locuri de parcare autoturisme și 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități locomotorii

#### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime pentru construcțiile din interiorul cimitirului va fi PARTER. Se admit nivele parțiale ( subpante, mezanine ) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa reglementată
- Hmax - 5,00 m la cornișă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)
- 9,00 m la coamă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- **volumele** construite vor fi simple, un paralelipiped dreptunghic, cu amprentă la sol în formă dreptunghiulară, de gabarite mici, max 275 mp construiți la sol;
- **acoperișurile** se vor realiza cu pante mari între 45 grade și 60 grade, învelitoare din țiglă ceramică sau tablă dublu fălțuită. Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate. Se admit ferestre de tip luminator în planul acoperișului.
- pentru **fațade** se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu lemn; Se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- **Raportul plin / gol** va fi adaptat programului de arhitectură; **ferestrele** vor fi dreptunghiulare; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale. **Tâmplăria** se poate realiza din următoarele materiale: lemn, aluminiu, metal. Nu se admite tâmplărie din PVC.

Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc.) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea **balustradelor** din lemn sau confecții metalice.

- **tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă

- **Anexele, pavilioanele de serviciu / întreținere** vor respecta arhitectura clădirii principale

Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale ( lemn , piatră, tencuieli pe bază de calcar, terasit, țiglă, tablă, culori moderne, închise, calde).

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- se va realiza extinderea rețelei publice de apă;
- canalizarea se va face prin extinderea rețelei publice de canalizare;
- se va realiza extinderea rețelei de curent electric;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor TV
- în interiorul parcelei, rețelele edilitare se vor realiza subteran
- apele pluviale se vor dirija în canalizarea orașului

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața zonei de deservire a cimitirului
- acolo unde zona de deservire se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă
- în zona parcarilor se vor crea zone verzi pentru plantarea unui arbore la 8 autoturisme. Se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.
- în zona capelei și a spațiilor libere pentru ceremonii funerare se recomandă amenajarea unor spații verzi, cu plantarea unor rozarii și a vegetației de medie înălțime

#### **IMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre cimitir cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație
- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m
- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

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

- P.O.T. maxim 15 % pentru construcții

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

- C.U.T. maxim 0,15 ADC / mp teren

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

**Arhitect Șef**  
**Morth Izabella**

**Șef Serviciu Dezvoltare Urbana**  
**Ionce Mirela**