



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 . 49986 din 17.09.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Introducere în intravilan pentru realizare locuință unifamilială"**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Miron Costin, fn, județul Maramureș, Proiect nr. 51 din 2022, elaborator: WORLD AGORA DESIGN SRL.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1089 din 27.09.2022 cu valabilitate până la 27.09.2025;
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 13/28.07.2025 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 prin P.U.Z, este situat în extravilanul municipiului Baia Mare fiind delimitat în partea de Nord, Est și Sud de parcele aflate în proprietate privată, iar în partea de Vest cu un drum de acces.

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin C.F.nr. 129549 Baia Mare cu nr.cad. 129549- cu suprafață de 800 mp și C.F.nr. 130394 Baia Mare cu nr.cad. 130394- cu suprafață de 1449 mp
Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 2825 mp

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR : Li- zona locuințelor individuale

Inițiatori:

Proiect nr. 51 din 2022, elaborator: WORLD AGORA DESIGN SRL

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF nr. 129549 cu nr.cad. 129549- in suprafață de 800 mp- proprietar si CF nr. 130394 cu nr.cad. 130394 in suprafață de 1449 mp- proprietar

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

terenul este situat în extravilanul municipiului Baia Mare

- Categoria de folosință conform CF: fâneață, arabil.

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

UTR : Li- zona locuințelor individuale

Indicatori Urbanistici Propusi

- Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35 %

- Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1,05 %

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=70%
- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 30%

• Regim de înălțime maxim propus

- înălțimea maximă a construcțiilor D+P+1

Hmax= 10,0 m la coamă de la cota 0,00

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, alei, parcaje, garaje, spații plantate, amenajări peisagistice, împrejmuire.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe construite de tip garaj, magazie, foisor cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 50 mp.

UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe colective și semi-colective;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitare materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolul 1 și articolul 2

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În vederea edificării, o parcelă va trebui să respecte următoarele condiții în mod simultan:

- Suprafața mai mare sau egală cu 500 mp;
- Deschiderea la stradă de cel puțin 20 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele de proprietate către drumul de acces FN1 (imobilul cu nr topo 4634/14/1) se vor trata ca aliniament indiferent de regimul juridic al imobilelor de la momentul realizării investițiilor.

- Față de aliniamentul propus la FN1 - drumul de acces se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri. De asemenea, retragerea va respecta deopotrivă culoarul de protecția al infrastructurii LEA 110 KV care se suprapune parțial peste cele două imobile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- **Față de limitele laterale** de proprietate se va respecta o retragere de minimum de **3,00 metri**.
- **Față de limitele posterioare** se va respecta o retragere de minimum **3,00 metri**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții **izolate, cuplate sau înșiruite**.

Se admite edificarea unei singure construcții principale. Pe lângă aceasta, sunt admise anexe, conform celor menționate la articolul 2. În cazul în care acestea sunt realizate în regim izolat pe parcelă se vor respecta distanțe între construcții de minimum 3,00 metri. **Suprafețele anexelor se vor lua în calculul POT și CUT.**

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcelatele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de cel puțin 4,00 metri direct dintr-o stradă publică** sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct. Porțile/ușile garajelor realizate la limita de proprietate se va deschide în mod obligatoriu spre interiorul parcelei.

Accesul se va realiza din strada FN1 și Miron Costin.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Pentru fiecare locuință unifamilială se va amenaja în mod obligatoriu cel puțin un loc de parcare în interiorul lotului.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Atic = *Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.*

Cornișă = *Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.*

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de **10 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime D+P+1**. Construcțiile se vor proiecta respectând în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora.

Înălțimea de 10 metri se va măsura de la cota terenului amenajat adiacent construcției și până la aticul/cornișa fațadei. Toate fațadele construcției, retrase sau neretrase, vor respecta înălțimea maximă admisă.

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul.
- Sunt admise acoperirile în sistem șarpantă su terasă;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea elementelor de finisaj pe fațada materialelor decalitate în dolnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care sesupun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin laborarea de studii de însorire.
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei. Toate construcțiile vor urmări același tip de acoperire, fiind admise acoperirea tip terasă sau acoperirea cu șarpantă.

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuși la degradare prematură precum metal netratat, lemn natur.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (precum alb, gri, bej, maro, ocru, bleu). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe, în cazul locuințelor noi. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea anterioară lucrării.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

În vecinătatea terenului studiat se află o linie electrică aeriană de înaltă tensiune LEA 110kV ce impune o zonă de protecție și siguranță de 37 metri, măsurată simetric față de axul LEA. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă. Mai mult decât atât, se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).

La faza DTAC/PAC ulterioară aprobării PUZ se va realiza un studiu de coexistență în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a construcțiilor în raport cu infrastructura energetică.

Se interzice montarea rețelilor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, se vor asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice, pompelor de căldură și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a sistemelor constructive.

La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

Fiecare incintă va asigura colectarea deșeurilor menajere și colectarea selectivă a resturilor reciclabile. Fiecare imobilă va încheia un contract de salubritate cu operatorul local în vederea asigurării colectării deșeurilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 65% din suprafața parcelei.

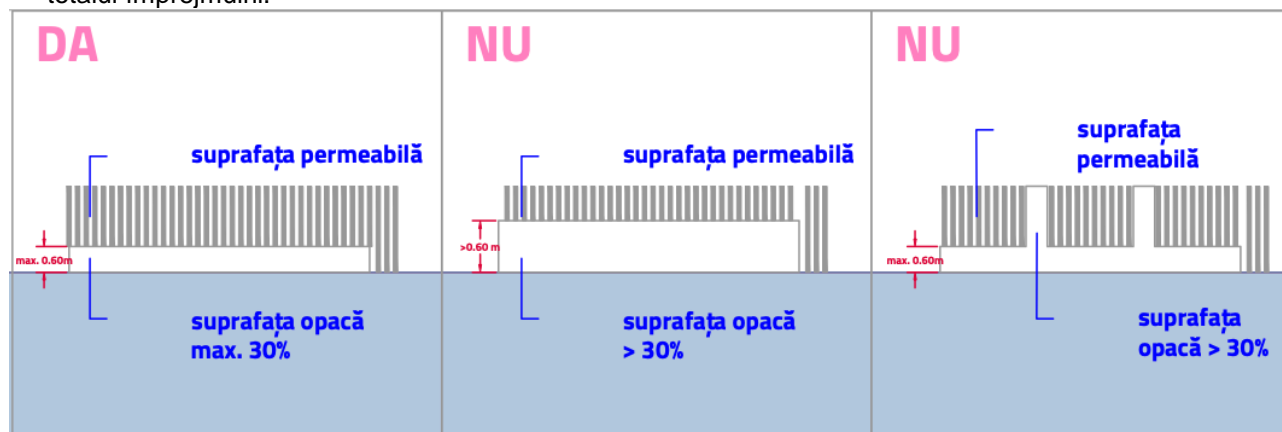
Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unui procent de spațiu verde de minim 35% la nivel de lot realizat pe teren natural care să permită plantarea de arbori înalți.

Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime cuprinsă între minimum 1,8 și maximum 2,0 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se recomandă împrejmirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei
- Împrejmirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmirii.



- Cromatica și finisajele împrejmirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la

nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 35%

*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.

Se va respecta un Grad de Ocupare (GO) de maxim 65% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcări, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 1,05 mp adc/mp teren

*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana și Amenajarea Teritoriului
Ionce Mirela