



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. 57983 / 26.11.2025

Ca urmare a cererii adresate de Municipiul Baia Mare, cu sediul în județul Maramureș, Baia Mare, Str.Gh.Sincai 37, înregistrată la nr 57983 din 29.10.2025 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 04.09.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 19 din 26.11.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal „Dragoș Voda-Pirită”, generat de amplasamentul delimitat de Bd. București, Str. Dragoș Vodă, limite cadastrale, Bd. Independenței, Șoseaua de Centură/Str. Europa, județul Maramureș.

Inițiator: Municipiul Baia Mare

Proiectant: Asocieria SC Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Mihaela Pusnava și Mihai Alexandru Motcanu Dumitrescu

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

Teritoriul studiat este delimitat de Bd. București, Str. Dragoș Vodă, limite cadastrale, Bd. Independenței, Șoseaua de Centură/Str. Europa.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. 181 hectare

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 în intravilanul municipiului Baia Mare:

A2a - Subzona unităților predominant industriale POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 50% CUT volumetric maxim = 10 mc/mp teren

A2b1 - Activități productive, de depozitare, comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 50% CUT volumetric maxim = 10 mc/mp teren

A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 50% CUT volumetric maxim = 4,5 mc/mp teren

A5 - Parc de activități POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 50% CUT volumetric maxim = 4,5 mc/mp teren

CB4 - Centru de conferințe și expoziții internaționale POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 80% CUT volumetric maxim = 2,4 mp ADC/mp teren

CC2 - Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 80% - exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice - cf. normelor specifice sa utemei beneficiarului; CUT volumetric maxim = 2,2 mp ADC/mp teren - exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice - cf. normelor specifice sa utemei beneficiarului

G1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodăria comunală POT maxim = 50%

V1a - Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

V3b - Spații verzi pentru agrement: Complexe și baze sportive POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

V9 - Fâșii și perdele de protecție POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

T1b - Subzona transporturilor rutiere: unități de transfer POT maxim = 50% CUT volumetric maxim = 15 mc/mp teren

P.U.Z. Spații comerciale, birouri, cazare aprobat prin H.C.L. nr. 230/2007 încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință:

A2ai - Subzona unităților predominant industriale posibil de supus procesului de reconversie POT maxim = 55% CUT maxim = 1,0 mp ADC/mp teren

A2as - Subzona unităților de servicii POT maxim = 70% CUT maxim = 1,25 mp ADC/mp teren

P.U.Z. Zonă de locuit, comercială, culturală, distracție și turism aprobat prin H.C.L. nr. 530/2007 încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință: SI, Sv, Sc cf. Planșă de reglementări urbanistice aferentă P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr. 530/2007 - coeficienți nespecificați

P.U.Z. Zonă de gospodărie comunală - Subzona cimitirelor aprobat prin H.C.L. nr. 32/2012 încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință:

UTR 1 - Zona de gospodărie comunală - Cimitir Biserica „Duminica Mironosițelor” POT maxim = 5% - pentru fiecare loc de veci, respectând dimensiunile 2,50 m x 1,20 m CUT maxim = 0,15 mp ADC/mp teren

UTR 2 - Zona de spații administrative aferente cimitirului POT maxim = 30% CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren

UTR 3 - Zona mixtă de servicii și producție POT maxim = 30% CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren

UTR 4 - Zona de spații verzi, fâșii plantate și protecție sanitară Cf. Legii în vigoare

P.U.Z. Reglementare teren pentru funcțiuni de servicii și comerț aprobat prin H.C.L. nr. 213/2020

încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință: Acs - Subzona cu activități comerciale și servicii POT maxim = 40% CUT maxim = 1,0 mp ADC/mp teren

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

- L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de P+2E
- L5a - Subzona locuințelor colective medii (P+4, 6E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- CM2a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+6E
- CM3a - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+4E
- CM3b - Subzona mixtă cu clădiri având regim maxim de înălțime P+2E
- A3a - Subzona unităților mici și mijlocii industriale și de servicii și activități productive nepoluante
- A5a - Subzona centrelor logistice aferente infrastructurii feroviare și parcuri de activități
- A6a - Subzona ansamblurilor de birouri înalte și zonelor mixte de servicii și comerț, aferente marilor artere de circulație
- V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate publice
- V3 - Spații verzi pentru agrement
- V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică
- V9 - Fâșii și perdele de protecție
- G1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală
- G2 - Subzona cimitirelor
- T1 - Subzona transporturilor rutiere
- T2 - Subzona transporturilor pe cale ferată

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „Dragoș Voda-Pirită”, inițiator: **MUNICIPIUL BAI A MARE**, proiect nr. 5873/2021 elaborat de SC Agorapolis SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. Mihaela Pusnava, care face parte integrantă din prezentul aviz.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.11.2025 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 și regulamentul de urbanism anexat

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. 876 din 19.06.2025 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș

Arhitect Șef
Isabella Morth

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana
Mirela Ionce