



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 . 63397 din 27.11.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Dragoș Voda-Pirită**”, generat de amplasamentul delimitat de Bd. Regele Mihai I, Str. Dragoș Vodă, limite cadastrale, Bd. Independenței, Șoseaua de Centură/Str. Europa, Proiect nr. 5873 din 2021, elaborator: Asocieria SC Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL, specialiști cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mihaela Pușnava și Mihai Alexandru Motcanu Dumitrescu, inițiator: Municipiul Baia Mare

Din documentația anexată prezentului raport:

- Au fost emise certificatele de urbanism nr. 997 din 19.07.2019, nr.799/12.07.2022 și nr.276 din 19.06.2025 cu valabilitate până la 19.06.2027;
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 19/26.11.2025 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, se află în intravilanul Municipiului Baia Mare, delimitat de BD.Regele Mihai I, Str. Dragoș Vodă, limite cadastrale, Bd. Independenței, Șoseaua de Centură/Str. Europa..
- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox **181ha**

Funcțiuni 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

Initiator : **Municipiul Baia Mare**

Proiect nr. 5873 din 2021, elaborator: : Asocierea SC Agorapolis SRL si Raumplan Design SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. arh.urb. Mihaela Pusnava si Mihai Alexandru Motcanu Dumitrescu, inițiator: Municipiul Baia Mare.

Suprafața care se dorește a se reglementa este de aprox.181ha .

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

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. Planșa 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

b) 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 BAIA MARE**, proiect nr. 5873/2021 elaborat de SC Agorapolis SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. Mihaela Pusnava, anexa 3 la proiectul de hotărâre.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă)
- Aviz Protecție Civilă
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Aviz CNADNR-Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- Aviz DRDP Cluj
- Aviz-acord SGA
- Aviz SNCFR
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Aviz Drusal
- Studiu Geotehnic

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 21.07.2025 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 53 din 11.11.2025.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul este cuprins în intravilanul Municipiului Baia Mare

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

- Reglementarea funcțională a zonei, având ca obiective respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure protejarea și dezvoltarea durabilă a zonei, reabilitarea mediului de viață și a ambianței zonei, restaurarea și refacerea clădirilor, prin elaborarea PUZ-ului în conformitate cu metodologia și conținutul cadru aprobat;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici în funcție de caracteristicile specifice ale zonei studiate, tipologia loturilor și a fronturilor stradale;
- Reglementarea regimului de înălțime permis în funcție de fondul construit existent pentru fiecare zonă în parte;

Stabilirea unui plan de măsuri care să urmărească creșterea calității vieții comunității locale și care să permită formularea de obiective pentru care este posibilă obținerea de fonduri publice sau private, locale, naționale sau comunitare

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

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 cu modificările și completările ulterioare.

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 Urbană
Ionce Mirela