



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 .18571 din 04.05.2026

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada”, generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, județul Maramureș, proiect nr. 037-2023, elaborator: : SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Florin Dan Floruț, inițiator: Municipiul Baia Mare, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 410 din 25.04.2023, cu valabilitate până la 25.04.2026
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 8 / 05.03.2026 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.

Zona de studiu este delimitată de Bd-ul Independenței la Sud, breteaua de legatura dintre strada Victoriei și b-dul Independentei la Est, traversat de strada Victoriei la Nord, iar la Vest este delimitate de terenuri proprietate privată

- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ 115 ha.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

Zona se află în intravilanul Municipiului Baia Mare fiind reglementată prin PUZ Complex rezidențial Bd. Independenței, aprobat cu HCL 191/2000. Conform acestuia, zona are destinația de:

- L3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- L3b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate
- CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

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

- UTR L1 : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE
- UTR L2a: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, MAXIM S/D+P+2E+M
- UTR L2b: ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI, MAXIM S/D/+P+3E+M

- UTR IS1: ZONĂ DE SERVICII
- UTR M1: ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ
- UTR M2: ZONĂ MIXTĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII
- UTR TE: ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ
- UTR V1: ZONĂ DE SPAȚII VERZI PUBLICE
- UTR V2: ZONĂ AMENAJĂRI SPORTIVE
- (spații verzi private: locuri de joacă pentru copii, terenuri sport, spații verzi, etc.)
- UTR Cc: ZONĂ DE CIRCULAȚII CAROSABILE

a) Indicatori urbanistici existenți:

conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- PUZ Complex rezidențial Bd. Independenței, aprobat cu HCL 191/2000

- **L3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat**

- L 3 - POT maxim = 35%
- L 3- CUT maxim pentru înalțimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
-CUT maxim pentru înalțimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

- **L3b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate**

- L 3 b - POT maxim = 30%
- L 3b - CUT maxim pentru înalțimi P+1 = 0.5 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru înalțimi P+2 = 0.8 mp.ADC/mp.teren

- **CM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.**

- POT maxim = 85% cu excepția funcțiilor publice
- CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiilor publice

a) Indicatori urbanistici propuși:

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „Bd.Independentei-str.Victoriei-Livada”, generat de amplasamentul colinar numit Livada-Ferma 10, inițiator: **MUNICIPIUL BAI A MARE**, proiect nr. 037-2023 elaborat de SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. Florin Dan Floruț.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz AACR (Autoritatea Aeronautica Civilă)
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Aviz CNADNR-Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania-Aviz DRDP Cluj
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- Aviz-Acord ANIF
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Aviz Drusal
- Studiu de fundamentare privind rețeaua canalelor de desecare

- Studiu Geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ

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 notificarea 45907 / 15.11.2021, iar dezbaterile publice au avut loc în data de 10,12,2021 respectiv 20,08,2021 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 18571 din 22.04.2026.

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 obiectivelor propuse 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

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 Sef

Geroge Radu Lazar

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana

Ionce Mirela

