

Nr . 7747 din 16.02.2026

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementare teren pentru pentru zonă de locuințe”**, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Miron Costin, fn., județul Maramureș, Proiect nr. 562 din 2024, elaborator: BIA Oxana N Craciun, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. inițiatori: SC HESTIA MCMV SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1922 din 30.12.2024 cu valabilitate până la 30.12.2026
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 3/09.02.2026 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 parțial în intravilat și parțial în extravilanul Municipiului Baia Mare, în zona de nordică a acestuia fiind învecinat la Nord , Est și Vest de proprietăți private și la Sud de str. Miron Costin. Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **7291 mp**

Funcțiunea propusă a terenului:

U.T.R. Li- zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Inițiator: SC HESTIA MCMV SRL

Proiect nr. 562 din 2024, elaborator: BIA Oxana N Craciun;

Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ, identificat prin

- C.F.nr. 119434 Baia Mare cu nr.cad. 119434- în suprafață de 441 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL
- C.F.nr. 119435 Baia Mare cu nr.cad. 119435- în suprafață de 1925 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL
- C.F.nr. 119436 Baia Mare cu nr.cad. 119436- în suprafață de 1925 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL
- C.F.nr. 118256 Baia Mare cu nr.cad. 118256- în suprafață de 579 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL
- C.F.nr. 118257 Baia Mare cu nr.cad. 118257- în suprafață de 2421 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat parțial în extravilan și parțial în intravilanul municipiului Baia Mare, în U.T.R. L2b- Subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P +1

- Categoria de folosință conform CF- drum, vie, faneată

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

U.T.R. Li- zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Indicatori Urbanistici Propusi

- P.O.T. maxim 30 % pentru construcții
- C.U.T. maxim = 0,9 ADC / mp teren

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale realizate în regim izolat sau cuplat, cu regim permanent sau sezonier.
- Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare : pensiuni turistice, vile turistice, cabane turistice, cu capacitate redusă cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism;
- Instalații și construcții aferente echipamentelor edilitare care utilizează surse complementare, nepoluante de energie solară.
- Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit servicii profesionale, serviciile complementare locuirii și mici activități manufacturiere, în suprafața desfășurată max. 200 mp cu condiția să nu genereze transporturi grele (max. 3,5t), să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 22:00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să să asigure 3-5 locuri de parcare.
- Serviciile profesionale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) care să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.
- Se admit mici spații comerciale cu suprafața desfășurată de max. 200 mp, cu condiția să nu genereze transporturi grele (max. 3,5t), să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 2200, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să asigure 5 locuri de parcare.
- Se admit spații de cazare pentru centre rezidențiale pentru persoane vârstnice și persoane cu dizabilități cu condiția ca capacitatea acestora să nu depășească 20 de paturi și să asigure minim un loc de parcare la 4 angajați și câte un loc de parcare la 4 paturi.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea de animale;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai cu condiția elaborării de studii geotehnice aferente fiecărui obiectiv construit pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare. Pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare. Acolo unde e cazul se vor executa drenuri de supra-față sau subterane în versant.
- Se admite regim de construire izolat și cuplat
- Suprafața maximă a unui corp de clădire nu poate depăși 400 mp (suprafață construită), indiferent de aria terenului. Sunt admise mai multe corpuri (aripi) de clădire pe același teren, cu condiția ca acestea să formeze un ansamblu arhitectural armonios.

-Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren ținând cont de: pantele reliefului, torenți și pâraie, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea față de punctele cardinale.

-Se consideră construibile, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de constructibilitate:

-suprafața parcelei este mai mare sau egală cu 700 mp și front la stradă de minim 15 m.

-adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea medie acestia. Poate constitui excepție lotul de colț: str. Miron Costin cu drum de acces, în cazul edificării de locuințe cuplate.

-parcelele sunt accesibile dintr-un drum public direct, drum privat, sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 5,0 m lățime.

-O parcelă poate fi adusă la condiția de constructibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Retragerea construcțiilor de la aliniament va fi de minim 5,00 m.

-Garajele aferente locuințelor se vor retrage față de aliniament cu minim 6,0 m, pentru a se putea asigura spațiu de parcare în interiorul incintei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

1. pentru clădirile care vor fi dispuse izolat:

-clădirile de vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

-clădirile de vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

2. pentru clădirile care vor fi dispuse cuplat:

Amplasarea construcțiilor se va face alipit, prin alăturarea pereților exteriori aferenți fiecărei clădiri, cu prevederea unui rost de tasare. Se interzice realizarea unui singur perete comun celor două unități locative

clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-parcelele vor avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 7,0 m lățime. Pentru căi de acces în front secundar, cu lungime mai mică de 30m, lățimea accesului va fi de minim 3.5 m,

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; se va asigura minim un loc de parcare amenajat în interiorul fiecărei parcele

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este de S/D+P+1E/M

- înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max} = 9,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

-înălțimea a coamă va fi $H_{max} = 12$ m.

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrică și elemente de plastică a fațadelor:

Noile clădiri se vor realiza îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes).
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare se vor alege respectând "Regulamentul local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020. Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.
- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.
- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente cu regim de înălțime maxim Parter, se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;
- lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitori.
- rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel;
- realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiți. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială a localității.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile,

inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;

-la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 50 mp.

ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției. Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- spre stradă , gardurile vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

- spre vecinătăți – laterale și posterioare - împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri. Ele pot fi opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu. Aspectul împrejmuirilor laterale și posterioare se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției și al împrejmuirii la stradă.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): =0.9

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 60%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 40%

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 Șef
Morth Izabella

Sef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela