



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 . 5783 din 23.02.2026

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Cartier Săsar- I.L. Caragiale - Victor Babeș - Bd. Independenței”, generat de amplasamentul delimitat de str. I.L. Caragiale, Victor Babeș, Bd. Independenței, județul Maramureș, proiect nr. 044-2023, 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. 949 din 19.07.2023, cu valabilitate până la 19.07.2026
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 21 / 27.11.2025 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 la Nord de str. V. Babeș, la Est de str. I.L. Caragiale, la Sud de Bd. Independenței (și Râul Săsar), iar la Vest de Bd. Decebal și str. Victor Babeș

- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ 47,40 ha.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

- U.T.R. CB 1 - Subzona echipamentelor publice dispersate
- U.T.R . CC 1- Subzona centrelor de cartierexistente sau parțial existente
- U.T.R . CM 1- Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10
- U.T.R . CM 2- Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5
- U.T.R . L 5 - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4), sau medii și înalte (P+3-P+8,10) situate în ansambluri preponderant rezidențiale
- U.T.R . E 1 – Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente

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

- U.T.R .Ljm - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim p+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente
- U.T.R .Lm - subzona locuințelor colective medii cu p+3 - p+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- U.T.R .Li - subzona locuințelor colective înalte cu p+5 - p+12 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- U.T.R .IS1 - subzona pentru construcții administrative
- U.T.R .IS2- subzona pentru construcții de învățământ
- U.T.R .IS3 - subzona pentru construcții de sănătate
- U.T.R .IS4 - subzona pentru construcții de culte
- U.T.R .Ac - zone de comerț- servicii
- U.T.R .Vp - spații verzi cu folosință publică : parcuri, grădini, locuri de joacă dog-park etc
- U.T.R .Trp_r - subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane
- U.T.R .Tr - zona transporturilor rutiere

a) Indicatori urbanistici existenți:

conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

U.T.R. CB 1 - Subzona echipamentelor publice dispersate

- POT maxim = 80 % în zona de șes
- POT maxim = 20 % - in zona de versanti construibili (stabili si consolidati), la Nord de linia de demarcatie e condițiilor dificile de constructibilitate
- POT maxim = 45 % în zona de podiș
- CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren în zona de șes
- CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren în zona de versanți
- CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren în zona de versanți

U.T.R . CC 1- Subzona centrelor de cartierexistente sau parțial existente

- POT maxim = 80 % exclusiv echipamente publice
- POT maxim = pentru echipamente publice= conform normelor specifice sau temeii beneficiarului
- CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp pentru P+5 și peste
- CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp pentru P+3,4

U.T.R . CM 1- Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

- POT maxim = 85 % excepția funcțiilor publice, pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice si /sau tema beneficiarului
- CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp cu excepția funcțiilor publice, pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice si /sau tema beneficiarului

U.T.R . CM 2- Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

- POT maxim = 85 % excepția funcțiilor publice, pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice si /sau tema beneficiarului
- CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp cu excepția funcțiilor publice, pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice si /sau tema beneficiarului

U.T.R . L 5 - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4), sau medii și înalte (P+3-P+8,10) situate în ansambluri preponderant rezidențiale

- POT maxim = 20 % - pentru P+4,8
- POT maxim = 30 % - pentru P+3,4
- CUT maxim = 1 mp.ADC/mp pentru P+4,8
- CUT maxim = 0.8 mp.ADC/mp pentru P+3,4

U.T.R . E 1 – Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente

- POT maxim = 20 %
- CUT maxim = 0.7 mp.ADC/mp

a) Indicatori urbanistici propuși:

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „**Cartier Săsar- I.L. Caragiale - Victor Babeș - Bd. Independenței**”, inițiator: **MUNICIPIUL BAI A MARE**, proiect nr. 044-2023 elaborat de SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. Florin Dan Floruț.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- Plan de situație pe suport cadastral vizat OCPI MM
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- ORANGE Romania
- DRUSAL SA
- Aviz STS
- Aviz ISU
- Aviz Consiliul Județean
- Studiu Geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerinta de calitate Af-rezistență 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 18.03.2024 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 50 din 08.07.2024.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul este cuprins in 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 Șef
Morth Izabella

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana
Ionce Mirela