

Nr. 8945 din 23.02.2026

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N. proiect nr. 579/2025, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana - Nicoleta, urbanist cu drept de semnătură:, inițiatori:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 599 din 28.04.2025 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 09.02.2026 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z este delimitat la est de - teren și casă de locuit –proprietate privată și soția, str. Miron Costin, teren și casă de locuit proprietate privată, teren și casă de locuit proprietate privată, teren și casă de locuit proprietate privată, la vest de teren liber neconstruit - proprietar și teren liber neconstruit – proprietar, la sud de terenuri parțial construite în baza PUZ aprobat cu HCL 240/2005, la nord de teren proprietate privată –

- Suprafața totală de teren care urmează a fi studiată este identificată prin C.F. nr. 105983 Baia Mare, nr.cad. 105983 – 3901 mp, C.F. nr. 105982 Baia Mare, nr.cad. 105982 – 285 mp respectiv C.F. nr. 105980 Baia Mare, nr.cad. 105980, 143 mp drept de servitute pentru parcelele de mai sus, toate aflate în proprietatea lui și a soției, C.F.nr.111119 Baia Mare, nr.cad. 111119, 5441 mp, proprietatea lui; C.F.nr. 130473 Baia Mare cu nr.cad. 130473 - 954 mp, proprietatea lui; C.F.nr. 131987 Baia Mare cu nr.cad. 131987- 3553 mp, proprietatea lui
- Suprafața totală a zonei de studiu este 14277 mp, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Suprafața de teren pentru care se propune reactualizarea este de 5441 mp, nr. Cad. 111119.
- Funcțiunea propusă - **SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(S)+P+1(M)**
 - proiect nr. 579/2025,
 - Elaborator: B.I.A Crăciun Oxana - Nicoleta.,
 - Urbanist cu drept de semnătură:
 - Inițiatori:
 - Titlu asupra terenului : C.F. nr. 105983 Baia Mare, nr.cad. 105983, C.F. nr. 105982 Baia Mare, nr.cad. 105982 respectiv C.F. nr. 105980 Baia Mare, nr.cad. 105980, C.F.nr.111119 Baia Mare, nr.cad. 111119; C.F.nr. 130473 Baia Mare cu nr.cad.; C.F.nr. 131987 Baia Mare cu nr.cad. 131987.

Funcțiunea actuală a terenului :

a)Categoriile funcționale existente:

Conform P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada

Miron Costin, F.N. zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR L2b'-Subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1(M)

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

conform P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" UTR L2b'-Subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1(M)

- P.O.T. maxim = 30%
- C.U.T. maxim = 0,9
- S.V. - suprafețe spații verzi minim = 50%
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 50%

L 2b' - SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(S)+P+1(M)

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR L2b'-Subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1(M)

Prin reactualizarea PUZ, se propune reorganizarea circulației și a unor parcele de teren, fără a aduce abateri semnificative de la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ în ceea ce privește caracteristicile parcelelor și condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. Implicit, nu este afectată posibilitatea amplasării clădirilor față de limita de proprietate, fiind asigurat și accesul la parcele conform PUZ aprobat.

Modificările propuse sunt următoarele:

- Propunerea de parcelare făcută în PUZ prevede constituirea unui acces în partea de sud a imobilului cu nr. cad. 111119, aflat în proprietatea lui Având în vedere că proprietarul imobilului învecinat, identificat prin nr. cad. 130471, și-a exprimat interesul de a cumpăra o suprafață suplimentară de teren pentru a-și completa curtea existentă, s-a decis modificarea soluției de dezmembrare, acest demers necesitând relocarea porțiunii de drum propusă în imediata vecinătate a imobilului cu nr. Cad. 130471 și care făcea legătura cu traseul de drum propus prin PUZ "Viabilizarea zonei colinare a municipiului Baia Mare Valea Roșie – strada Viilor – Valea Borcutului".

În locul acesteia, se va constitui o altă zonă destinată drumului, cu o lățime de gabarit tot de 8 m, amplasată la nordul lotului 9 și care, de asemenea, se va conecta/corela cu drum propus în PUZ "Viabilizarea zonei colinare a municipiului Baia Mare Valea Roșie – strada Viilor – Valea Borcutului".

Caracteristici ale parcelelor:

- Se păstrează indicatorii prevăzuți în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 592 din 19.12.2024:
- Suprafața minimă a parcelei : 700 mp, cu front minim la stradă de 19,0 m.
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.
- Parcela este accesibilă printr-un drum public direct, drum privat, sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,5 m lățime pentru o lungime de maxim 35 m.

Condiții de amplasare a clădirilor:

Retragerile de la frontul stradal :

- clădirile se vor retrage de la limita de proprietate față de drumul de acces cu o distanță de minim 4metri. Pentru loturile de colț se va păstra această retragere față de ambele străzi.

Retragerile clădirilor de la limitele laterale:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Retragerile clădirilor de la limitele posterioare :

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- Regim de înălțime D(S)+P+1(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 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).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale dezvoltate în zonă, cea de locuire individuală. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este strict subordonată utilizărilor admise/admise cu condiționări.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu maxim D(S)+P+1(M), anexe gospodărești, împrejurii, mobilier urban/mobilier de exterior, locuri de joacă aferente locuinței;
- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime D(S)+P+1(M), care includ și spații pentru profesii liberale;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus,
- utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, grădini în intravilan;
- echipamente tehnico-edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D(S)+P+1(M) cu următoarele condiționări:
- regimul de construire va fi numai izolat;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- plantarea se va face în proporție de minim 50 % cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale/comerciale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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 pre colectare 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;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 35% :

- parcela are suprafața minimă de 700 mp și un front la stradă de minim 19.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct, drum privat, sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,5 m lățime.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care este proprietate privată a inițiatorilor PUZ.

- clădirile se vor retrage de la limita de proprietate față de drumul de acces cu o distanță de minim 5.0 metri.
- Pentru loturile de colț se va păstra această retragere față de ambele străzi.
- Pentru loturile cu declivitate mare și aflate în proximitate proprietății cu nr. Cad 105980 aflată la vest, accesul principal la parcele noi configurate se va realiza de la sud. Construcțiile principale se vor amplasa în jumătatea sudică a parcelei.
- Se păstrează retragerea de 5.0 m și față de aliniamentul nordic în condiția construirii predilecte de anexe ale gospodăriei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- pentru parcela adiacentă terenului cu nr. Cad. 105981, clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei comune cu aceasta cu minim 5,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe 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 cornișe 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:

- parcela va 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 3,5 metri lățime pentru lungimea de maxim 25,0m
- minim 6,0 m lățime pentru lungimi mai mari de 25,0 m;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- 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 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 (2.2 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 volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- 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",
- 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.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- 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 sau de beneficiar;
- 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 L10/1995 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 împrejurimi. 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, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- 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 50% 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 30 mp.

ÎMPREJMUIRI:

- gardurile spre stradă 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 metel sau lemn dublată de gard viu;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- (P.O.T.): = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI

- (C.U.T.): = 0.9

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- (G.O.) = 50%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- (Sp.V.) = 50%

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- Certificate de impunere fiscală;
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de OCPI Maramureș;
- Acordul elaboratorului PUZ "Viabilizarea zonei colinare a municipiului Baia Mare Valea Roșie – strada Viilor – Valea Borcutului".
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

MOTIVARE**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

- Conform P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N. zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR L2b'-Subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1(M).
- Caracterul zonei limitrofe : zona adiacentă este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare, descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1b. Aceasta zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P, P+1, sau D+P+1-2, în cazul terenurilor construite în baza PUZ aprobat.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**UTR L2b'-Subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1(M)**

Prin reactualizarea PUZ, se propune reorganizarea circulației și a unor parcele de teren, fără a aduce abateri semnificative de la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ în ceea ce privește caracteristicile parcelelor și condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. Implicit, nu este afectată posibilitatea amplasării clădirilor față de limita de proprietate, fiind asigurat și accesul la parcele conform PUZ aprobat.

- Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv **REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 -INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE.**

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin introducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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
Izabella Mihaela Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Claudia Ionce