

Nr. 67382 din 11.03.2026

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru “REVIZUIRE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 362 / 2021”, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn., identificat prin C.F. 113755 Baia Mare, C.F. 113756 Baia Mare, C.F. 113757 Baia Mare, C.F. 113758 Baia Mare, C.F. 113759 Baia Mare, C.F. 113761 Baia Mare, C.F. 113762 Baia Mare, C.F. 113763 Baia Mare, C.F. 113764 Baia Mare, C.F. 113765 Baia Mare și C.F. 113766 Baia Mare, nr.- le cadastrale 113755, 113756, 113757, 113758, 113759, 113761, 113762, 113763, 113765, respectiv 113766, proiect nr. 265 din 2025, elaborat de proiectant: SC NEW MYNTHOS SRL, urbanist cu drept de semnătură:, inițiatori

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1379 din 14.11.2023 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 22 din 16.12.2025 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 este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea nordică, pe strada Miron Costin, fn, este delimitat la sud de strada Miron Costin, iar în rest de proprietăți private.
- Zona studiată este identificată prin C.F. 113755 Baia Mare, nr. cadastral 113755, C.F. 113756 Baia Mare, nr. cadastral 113756, C.F. 113757 Baia Mare, nr. cadastral 113757, C.F. 113758 Baia Mare, nr. cadastral 113758, C.F. 113759 Baia Mare, nr. cadastral 113759, C.F. 113761 Baia Mare, nr. cadastral 113761, C.F. 113762 Baia Mare, nr. cadastral 113762, C.F. 113763 Baia Mare, nr. cadastral 113763, C.F. 113764 Baia Mare, nr. cadastral 113764, C.F. 113765 Baia Mare, nr. cadastral 113765 și C.F. 113766 Baia Mare, nr. cadastral 113766
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de 7405 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- proiect nr. 265 din 2025, elaborat de proiectant: SC NEW MYNTHOS SRL, urbanist cu drept de semnătură:
- inițiatori:
- Titlu asupra terenului : C.F. 113755 Baia Mare, C.F. 113756 Baia Mare, C.F. 113757 Baia Mare, C.F. 113758 Baia Mare, C.F. 113759 Baia Mare, C.F. 113761 Baia Mare, C.F. 113762 Baia Mare, C.F. 113763 Baia Mare, C.F. 113764 Baia Mare, C.F. 113765 Baia Mare și C.F. 113766 Baia Mare, nr.- le cadastrale 113755, 113756, 113757, 113758, 113759, 113761, 113762, 113763, 113765, respectiv 113766

Funcțiunea actuală a terenului :

Conform Planului Urbanistic Zonal “INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN”, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn., aprobat prin HCL nr. 362 / 2021: zona

studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare. UTR L 2b- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru anexe la înălțimi P, D+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+1(M) = 0.6 mp.ADC/mp.teren

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

UTR L 2b- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P

UTILIZARI ADMISE

- fără obiect –

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, S(D)+P , P+1, S(D)+P+1 cu următoarele condiționari:

1. nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice si lucrări speciale de consolidare;
2. regimul de construire va fi numai izolat;
3. se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
4. lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m.
5. raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;
7. se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 30%;
8. plantarea se va face cu specii ale caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela are suprafata minima de 500 mp. si un front la strada de minim 12.0 m.;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m.;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înaltimea la cornise masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornise masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu înaltimea la cornisea cladirii celei mai înalte masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

CIRCULAȚII SI ACESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei;

- înaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi înaltimea gardului (2.20 m.).

- înaltime maxima admisibila la cornise 7.0 metri (P, P + 1)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;

-toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;

-se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor si garajelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor avea înaltimea de maxim 2.20 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înaltimi P, S(D)+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru înaltimi P+1, S(D)+P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Acordul autentic al proprietarilor terenurilor incluse în zona studiată privind PUZ.
- Acordul elaboratorului PUZ “ Viabilizarea Zonei Colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie-str.Viilor-Valea Borcutului”
- 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;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Afrezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

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

Conform Planului Urbanistic Zonal “INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN”, generat de terenul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn., aprobat prin HCL nr. 362 / 2021: zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR L 2b- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P

- Prin prezenta documentație de urbanism se modifică doar calea de acces propusă.
- 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 revizuirea PUZ aprobat prin HCL nr. 362 / 2021
- 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 reintroducerea 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
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela