

Nr . 13997 din 16.03.2026

## RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic “Schimbare de funcțiune din G2 și V8 în zonă de locuit cu regim de înălțime P+2 ”, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Sebeșului, fn, județul Maramureș.

Proiect nr. 15/2025, elaborator: S.C. ADD STUDIO S.R.L

Inițiator: .....

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1491 din 29.11.2023 cu valabilitate până la 29.11.2026;
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 7 din 02.03.2026 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 în intravilanul municipiului Baia Mare, fiind învecinat la Nord cu zonă plantată și conducă de apă, la Est și Vest cu parcele private și la Sud cu str. Sebeșului
- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **10545 m2**

Funcțiunea propusă a terenului:

U.T.R. L1 - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2

Inițiatori: .....

Proiect nr. 15/2025, elaborator: S.C. ADD STUDIO S.R.L

Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ identificate prin:

- C.F.nr. 126661 Baia Mare cu nr.cad. 126661- în suprafață de 700 mp
- C.F. nr. 126662 Baia Mare cu nr. cad. 126662 – în suprafață de 700 mp
- C.F.nr. 127798 Baia Mare cu nr.cad. 127798 - în suprafață de 700 mp
- C.F.nr. 127799 Baia Mare cu nr.cad. 127799 - în suprafață de 600 mp
- C.F.nr. 132266 Baia Mare cu nr.cad. 132266 - în suprafață de 600 mp
- C.F.nr. 132265 Baia Mare cu nr.cad. 132265 - în suprafață de 631 mp
- C.F.nr. 127848 Baia Mare cu nr.cad. 127848 - în suprafață de 1376 mp
- C.F.nr. 127847 Baia Mare cu nr.cad. 127847 - în suprafață de 600 mp
- C.F.nr. 131200 Baia Mare cu nr.cad. 131200 - în suprafață de 700 mp
- C.F.nr. 131201 Baia Mare cu nr.cad. 131201 - în suprafață de 800 mp
- C.F.nr. 126601 Baia Mare cu nr.cad. 126601 - în suprafață de 600 mp
- C.F.nr. 127115 Baia Mare cu nr.cad. 127115 - în suprafață de 1091 mp
- C.F.nr. 124595 Baia Mare cu nr.cad. 124595 - în suprafață de 600 mp
- C.F.nr. 119478 Baia Mare cu nr.cad. 119478 - în suprafață de 700 mp
- C.F.nr. 124362 Baia Mare cu nr.cad. 124362 - în suprafață de 147 mp
- C.F.nr. 122824 Baia Mare cu nr.cad. 122824 – domeniu public a Municipiului Baia Mare, str. Sebeșului

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare parțial în UTR G2- subzona cimitirelor și parțial în UTR V8- păduri și fâșii plantate de protecție sanitară

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

- locuințe individuale cu regim de înălțime P+2

### **Indicatori Urbanistici Propuși**

U.T.R. L1 - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2

#### **UTILIZĂRI ADMISE :**

- Locuințe individuale unifamiliale în regim de construire izolat și anexe: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe: maxim 200,00 mp - suprafața construită la sol per clădire (locuință);
- Circulații, spații verzi, sport;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Mobilier urban;

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni de servicii de tip servicii profesionale desfășurate în regim de profesii liberale (cabinete medicale individuale, cabinete de arhitectură, cabinete de avocatură, consultanță, contabilitate etc.), cu respectarea următoarelor condiții:
  - Să fie organizate în cadrul sau în legătură cu locuința individuală (ex. la parter sau într-o anexă);
  - Să nu afecteze caracterul rezidențial al zonei și să nu genereze trafic intens, poluare fonică, vizuală sau olfactivă;
  - Să se încadreze în regimul de înălțime admis conform prezentului regulament și în indicatorii urbanistici prevăzuți pentru zonă;
  - Să fie respectate prevederile legislației specifice în vigoare privind desfășurarea activităților respective (ex. autorizare sanitară, accesibilitate, normele ISU etc.);
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- Servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe;
- Funcțiuni cu acces public de tip comercial extins, activități de producție, depozitare, alimentație publică etc.;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parceleisă fie mai mare sau egală cu 500,00 mp;
  - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m.
  - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
  - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces.
- Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Construcțiile se vor retrage cu minim 3,00 m față de aliniament;
- Se va respecta alinierea construcțiilor așa cum este delimitată în cadrul planșelor de reglementări urbanistice .
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Sunt admise tipologii de construire în regim izolat;
- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin 5,00 metri;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului P118/1-2025– Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, conform prevederilor din preambul;
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie;
- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: P+2E
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă/atic: 9,00 metri.

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Volumetria clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- Paramentul se recomanda folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- Raportul plin/gol; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- Tâmplăria. Se recomanda ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape sau tip terasa. Se recomanda evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperisuri.
- Învelitorile: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fara stralucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
- Lucarnele se recomanda ferestre de tip luminator;
- Tinichigeria va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
  - Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Cromatică: Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.).
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor 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 prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în prezentul regulament ;
- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :
  - Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă a împrejuririlor spre stradă va fi de maxim 2,00 metri, iar spre vecini maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 cm și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI  
POT maxim 30%  
\*G.O = 60%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI  
CUT maxim - 0.9 mp. ADC/mp teren

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe individuale și cuplate. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv 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**  
**Arh. Morth Izabella**

**Șef Serviciu Dezvoltare Urbană**  
**Ionce Mirela**