



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementare teren pentru zonă de locuințe", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Miron Costin, fn., județul Maramureș, inițiator: S.C. HESTIA MCMV S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2026,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare
Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 7747 din 16.02.2026, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementare teren pentru zonă de locuințe", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Miron Costin, fn., județul Maramureș, 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
Proiect nr. 562 din 2024, elaborator: B.I.A., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Oxana Nicoleta Crăciun, inițiatori: SC HESTIA MCMV SRL

Solicitarea SC HESTIA MCMV SRL, cu sediul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, str. Bazaltului, nr. 14, înregistrată cu nr 7747 / 13.02.2026.

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 09.02.2026.
- Raportul de specialitate nr. 7747 din 16.02.2026 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,

- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z pentru "Introducere teren in 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.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională in administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare

În temeiul prevederilor:

- Art. 139 și art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren in 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, identificat prin -CF nr. 119434 Baia Mare cu nr.cad. 119434- in suprafață de 441 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL.
-C.F.nr. 119435 Baia Mare cu nr.cad. 119435- in suprafață de 1925 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL
-C. F.nr. 119436 Baia Mare cu nr.cad. 119436- in suprafață de 1925 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL
-C.F.nr. 118256 Baia Mare cu nr.cad. 118256- in suprafață de 579 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL
-C.F.nr. 118257 Baia Mare cu nr.cad. 118257- in suprafață de 2421 mp, proprietari SC HESTIA MCMV SRL
Proiect nr. 562 din 2024, elaborator: B.I.A., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiatori: SC HESTIA MCMV SRL, 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.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 - SC HESTIA MCMV SRL, cu sediul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, str. Bazaltului, nr. 14 județul Maramureș.
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică

- Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

Dăncuș Ioan Doru

Primarul Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate

Gligan Vasile Cameliu

**Secretar general al Municipiului Baia
Mare**



MUNICIPIUL BAI A 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@baia mare.ro
Web: www.baia mare.ro

Nr. 1740/ 09.02.2026

Ca urmare a cererii adresate de **SC HESTIA MCMV SRL**, cu sediul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, str. Bazaltului, nr. 14, înregistrată la nr 1740 din 19.01.2026 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 05.02.2026 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 3 din 09.02.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal **"Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementare teren pentru zonă de locuințe"**, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Miron Costin, fn., județul Maramureș.

Inițiatori: **SC HESTIA MCMV SRL**

Proiectant: **B.I.A.**

Specialist cu drept de semnătură **RUR: arh.urb.**

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat parțial în intravilan 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 care se dorește a se reglementa este de aproximativ 7291 mp și este identificată 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

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul 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, fâneață

- P.O.T maxim = 20 %
- C.U.T maxim = 0.3 mp.ADC / mp teren pentru înălțimi P
- C.U.T maxim = 0.6 mp.ADC / mp teren pentru înălțimi P+1

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

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

b) Indicatori urbanistici propuși:

- **Procent maxim de ocupare a terenului**
- P.O.T. maxim 30 % pentru construcții
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 0,9 ADC / mp teren

- 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).

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 și energie solară.
- Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, construcții pentru echiparea tehnică, împrejuriri.

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 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 22:00, 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 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 refozabile;
- 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;
- 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 construibilitate:

-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 construibilitate 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 prerete 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 volumetrice 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 acestuia.
- 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 pastişe 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 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;
- fridele 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.
- 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%

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.02.2026 se avizează **favorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1922 din 30.12.2024 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primarul Municipiului Baia Mare
Dăncuș Ioan Doru

Arhitect Șef
Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Ionce



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AL P.U.G.

PR. NR 562/2024

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE ȘI REGLEMENTARE TEREN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: Mun. Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș

Inițiator: S.C. HESTIA MCMV S.R.L.

cu sediul în, Mun. Baia Mare, Str. Bazaltului nr. 14, Jud. Maramureș

Beneficiar: MUNICIPIUL BAI A MARE

2. DISPOZITII GENERALE:

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal extinde și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al Mun. Baia Mare. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Stabilirea regulamentului local de urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al Mun. Baia Mare și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

2.2. Baza legală a elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor,
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora,
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul - cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000;

Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic General – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999;

Ghid privind metodologia de elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;

Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;

Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;

Codul Civil:

Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);

Legea nr. 107/1996 a apelor;

LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței;

Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;

Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;

ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;

Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor. Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025;

Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12/1996 aprobat prin HCL nr. 349/99

Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

2.3 Domeniu de aplicare:

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent se aplică pentru terenul în suprafață totală de 7291 mp delimitat la sud și vest de căi de acces și la nord și est de proprietăți private, ocupate cu locuințe și anexe, respectiv terenuri agricole libere de construcții.

2.3.1 După aprobare, zona figurată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal va fi

marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 77/1996 și va fi cuprinsă în intravilanul Municipiului Baia Mare. Odată aprobat, PUZ și RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2.3.2 Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în cadrul teritoriului studiat.

2.3.3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității cu funcțiunea stabilită prin PUZ și prin R.L.U.

Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU

La faza de autorizare de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului R.L.U.

2.5 Divizarea în UTR și alte subunități

Suprafața studiată nu a fost împărțită în zone și subzone. Funcțiunea dominantă va fi de zonă destinată construirii de locuințe izolate sau cuplate și anexe aferente, situate pe parcele individuale.

2.6. Definire POT și CUT

- instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit

Conform Legii Fondului Funciar, amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și

livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă. Prin prezentul P.U.Z. suprafețele de teren studiat se propun pentru introducerea în intravilan.

Pe terenul studiat, studiul geotehnic nu relevă și nu au fost identificate resurse ale subsolului. În cazul identificării acestora la demararea lucrărilor de execuție, acestea vor fi sistate, iar modalitatea exploatării resurselor identificate va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Terenul studiat nu se află în zona de protecție a resurselor de apă și platforme meteorologice.

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale protejate.

! "

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015.

3.2. Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii:

-Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice – str. Miron Costin - este permisă numai dacă se respectă retragerile față de noile aliniamente stabilite prin prezenta documentație P.U.Z.

-Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor private (drumuri de servitute) este permisă numai dacă se respectă retragerile stabilite prin prezenta documentație P.U.Z.

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, stabilite prin prezenta documentație P.U.Z.

-Coroborat cu distanțele minime reglementate, se vor avea în vedere și respectarea prevederilor din următoarele acte legislative:

-Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;

-Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 27/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor", indicativ P 118-2025;

-Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1383/2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02;

- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor și parcajelor obligatorii

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

-Este permisă dezmembrarea terenurilor pentru crearea drumurilor de servitute, în cazul reorganizării parcelelor.

-Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire. În interiorul parcelelor se va asigura, obligatoriu, minim un loc de parcare.

-Pentru construcții de turism-structuri de cazare de mic gabarit și spații comerciale de

proximitate - numărul parcărilor și conformarea lor se vor face doar în interiorul parcelei, în funcție de categoria și capacitatea structurii respective.

3.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare. Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de servitute și de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților conform avizelor ce se vor obține.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Se admite amplasarea panourilor solare termice și fotovoltaice, pentru prepararea energiei electrice, a apei calde menajere și încălzire. În acest caz, amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii interesați sau beneficiar.

- Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății.

- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Se vor asigura în interiorul parcelelor o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

3.5. Reguli cu privire la Autorizarea și executarea construcțiilor ,realizarea de împrejurimi și amenajarea de spații verzi în interiorul parcelelor

Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților prin situate, dimensiuni și aspect exterior.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Autorizarea este condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Împrejurimile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției. Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor. Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se avea în vedere păstrarea calității mediului natural (pentru zonele verzi prevăzute în plan) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural în urma execuției lucrărilor, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, precum și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în procent de minim 40% din suprafața parcelei.

Se va planta un arbore sau arbust la fiecare 50 mp (specii locale), raportat la suprafața parcelei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu iarbă și plantat cu arbuști și arbori.

4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

UTR Li – Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Amplasamentul se află în extravilanul localității Baia Mare, în zona nordică a acestuia, arealul numit Zona Colinară. Accesul la amplasament se realizează direct din str. Miron Costin, fiind adiacent acesteia pe latura nordică.

Zona în care se încadrează este parțial în intravilan și parțial în extravilan, mobilată în principal cu locuințe și funcțiuni complementare. Zona adiacentă situată în intravilan este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare, descrisă în P.U.G. ca fiind zona L2b.

Punctual, în zona limitrofă s-au aprobat documentații de urbanism care au propus introducerea în intravilan și au stabilit reglementări pentru parcele destinate în principal locuirii și funcțiunilor conexe și complementare.

Parcelele studiate sunt libere de construcții iar în zonă sunt edificate construcții case de locuit cu regimul mediu de înălțime P, P+M. Din punct de vedere tectonic local, zona este stabilă. Nu au fost identificate accidente tectonice pe amplasament sau în vecinătatea acestuia, în urma studiului geotehnic preliminar nr. 5/16.09.2024 elaborat de S.C. Geo Skill S.R.L. Pe zona studiată, panta generală a terenului natural prezintă o valoare între 8 - 10-12%, cu orientarea pe direcția N – S, și considerată medie de 10%.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - 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, împrejuriri.

ARTICOLUL 2 - 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 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;
- depozități 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;
- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - 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 suprafață 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 construibilitate:

- 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.

-parcele este accesibilă 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 construibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.

ARTICOLUL 5 - 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.

ARTICOLUL 6 - 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 prerete 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;

ARTICOLUL 7 - 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

#parcele 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 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; se va asigura minim un loc de parcare amenajat in interiorul fiec[rei parcele.

ARTICOLUL 10 - 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).

ARTICOLUL 11 - 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:

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 pasteluri 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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- #toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente 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 branșare 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 branșament 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.

-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.

ARTICOLUL 13. 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 grădini de fațadă;

-la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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 culte înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 50 mp.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

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

- spre stradă , gardurile vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care 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 1.80 metri. Ele pot fi opace, transparente, semitransparente, decorative sau albe. Împrejmuirilor laterale și posterioare se va supune aceleași exigențe ca și în cazul construcției și al împrejmuirii la stradă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.)

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 60%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 40%

ch.urb. CRĂCIUN OXANA N.

Întocmit: Arh.



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: ..., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ...a, 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 intravilan 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: ..., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ...

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, împrejurimi.

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 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 22:00, 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 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;
- depozități de materiale refoșabile;
- 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 construibilitate:

-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.

-parcele este accesibilă 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 construibilitate 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 prerete 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

-parcele 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 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 autovehicolelor 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 volumetrice 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 pasteluri 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 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.
- 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

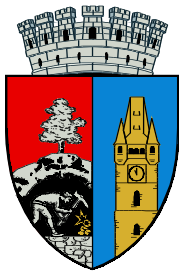
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Morth Izabella

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana

Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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. / .2026

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementare teren pentru zonă de locuințe", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Miron Costin, fn., județul Maramureș, inițiator: SC HESTIA MCMV SRL

Examinând :

- Solicitarea SC HESTIA MCMV SRL, cu sediul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, str. Bazaltului, nr. 14, înregistrată cu nr 7747 / 13.02.2026,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 09.02.2026.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 2 din 03.02.2025.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementare teren pentru zonă de locuințe", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Miron Costin, fn., județul Maramureș în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului".

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul 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, fâneață

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUZ, având ca obiectiv modificarea de funcțiune în zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Funcțiuni propuse :

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

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ.

PROPUN

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru “Introducere teren in intravilanul municipiului Baia Mare și reglementare teren pentru zonă de locuințe”, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Miron Costin, fn., județul Maramureș, , Proiect nr. 562 din 2024, elaborator: ..., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., 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.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

Primarul Municipiului Baia Mare

Dăncuș Ioan Doru

Nr. 46076 din 16.02.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru “**Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementare teren pentru zonă de locuințe**”, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Miron Costin, fn., județul Maramureș.

Inițiator: SC HESTIA MCMV SRL

Proiect: 562/2024

Elaborator: ...

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. ...

Informarea și consultarea publicului s-a făcut având în vedere Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, 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”:

1.Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic de Detaliu au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.D. pentru consultare, notificare.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 01.09.2025 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 01.09.2025-15.09.2025.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 01.09.2025-15.09.2025, la adresa de email urbanism@baimare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare sau la sediu prin notificarea 46076 / 27.08.2025, iar dezbateră publică a avut loc în data de 11.09.2025.

2.Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

- Nu au fost

3.Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:

- Nu au fost

Arhitect Șef
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela