



## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 -INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N., inițiatori....

**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 și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 8945 din 23.02.2026, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N. proiect nr. 579/2025, elaborator: ..., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ....

Solicitarea domnului ..., cu domiciliul în județul ..., municipiul ..., strada ..., nr. ...., înregistrată la nr. 8945 din 19.02.2026.

#### **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 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 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. 2 din 09.02.2026.
- Raportul de specialitate nr. nr. 8945 din 23.02.2026 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 -INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N..
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în 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 General al 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 "REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 -INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N. proiect nr. 579/2025, elaborator: B.I.A ..., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ..., inițiatori: ..., 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 informarea 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
  - ...
  - Direcția Investiții
  - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

Primarul Municipiului Baia Mare

**Ioan Doru Dăncuș**

Contrasemnăt pt. legalitate

Secretar General al Municipiului Baia Mare

**Cameliu Vasile Gligan**



## MUNICIPIUL BAI A MARE

ARHITECT ȘEF  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@bailamare.ro  
Web: www.bailamare.ro

Nr. 62965/ 09.02.2026

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în  
judetul \_\_\_\_\_ municipiul \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 62965  
din 25.11.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 360/2001 privind amenajarea teritoriului și  
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 2 din 09.02.2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.  
592/2024 -INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE"  
generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N.

Inițiatori:

- 
- 
- 
- 
- 

Elaborator:

- B.I.A
- Urbanist cu drept de semnătură:
- arh. urb.

#### Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z este delimitat la est de - teren și casă de  
locuit –proprietate privată \_\_\_\_\_ și soția, str. Miron Costin, teren și casă de locuit  
proprietate privată \_\_\_\_\_ teren și casă de locuit proprietate privată \_\_\_\_\_  
teren și casa de locuit proprietate privată \_\_\_\_\_ la vest de teren liber  
neconstruit - proprietar \_\_\_\_\_ și teren liber neconstruit – proprietar \_\_\_\_\_  
la sud de terenuri parțial construite în baza PUZ aprobat cu HCL 240/2003, la nord de  
teren proprietate privată – \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_

- Suprafața totală de teren care urmează a fi studiată este identificată prin C.F. nr. 105983 Baia Mare, nr.cad. 105983, 3901 mp, C.F. nr. 105982 Baia Mare, nr.cad. 105982, 285 mp respectiv C.F. nr. 105980 Baia Mare, nr.cad. 105980, 143 mp drept de servitute pentru parcelele de mai sus, toate aflate în proprietatea lui \_\_\_\_\_ și a soției \_\_\_\_\_, C.F.nr. 111119 Baia Mare, nr.cad. 111119, 5441 mp, proprietatea lui \_\_\_\_\_, C.F.nr. 130473 Baia Mare cu nr.cad. 130473, 954 mp, proprietatea lui \_\_\_\_\_, C.F.nr. 131987 Baia Mare cu nr.cad. 131987, 3553 mp, proprietatea lui \_\_\_\_\_
- Suprafața totală a zonei de studiu este 14277 mp, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Suprafața de teren pentru care se propune reactualizarea este de 5441 mp, nr. Cad. 111119

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

Conform P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N. zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR L2b'-Subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1(M)

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:****a) Indicatori urbanistici existenți:**

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

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

**L 2b' - SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM D(S)+P+1(M)****b) Indicatori urbanistici propuși:****UTR L2b'-Subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1(M)**

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

Modificările propuse sunt următoarele:

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

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

**Caracteristici ale parcelor:**

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

**Condiții de amplasare a clădirilor:****Retragerile de la frontul stradal :**

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

**Retragerile clădirilor de la limitele laterale:**

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

#### **Retragerile clădirilor de la limitele posterioare :**

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

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- Regim de înălțime  $D(S)+P+1(M)$
- Înălțimea la cornișă / atic va fi  $H_{max}=9,0$  m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

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

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:**

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):**

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

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

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

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

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

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- pentru parcela adiacentă terenului cu nr. Cad. 105981, clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei comune cu aceasta cu minim 5.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5 metri lățime pentru lungimea de maxim 25.0m
- minim 6.0 m lățime pentru lungimi mai mari de 25.0 m;

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

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

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

- Înălțimea la cornișă / atic va fi  $H_{max}=9.0$  m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.2 m).

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

- Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.

- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea 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".
- 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.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă
- acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente cu regim de înălțime maxim Parter, se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile 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 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 rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea L10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- fidele 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, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

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

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi. ;



- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 30 mp.

#### **ÎMPREJMUIRI:**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

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

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

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

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI**

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

##### **GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- (G.O.): = 50%

##### **SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI**

- (Sp.V.): = 50%

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 este 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. 599 din 28.04.2025, emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primarul Municipiului Baia Mare  
Ioan Doru Dăncuș

Arhitect Șef  
Izabella Mihaela Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
Mirela Claudia Jonea



**LEGENDA:**

- Limita zonei reglementate prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 592/19.12.2024
- Nucler cadastral înalt, în baza cărui s-a demarat actualizarea P.U.Z. (Cad. vechi 111119)
- Zona supusă reactualizării prin reorganizarea circulației și a parcelarelor
- Limita imobile în studiu
- Intenție de parcelare
- Limita edificabilă
- Possibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente existente/propuse
- Zona de locuire și funcțiuni complementare UTR L2b
- Supralărgire carosabilă prin PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire casa de locuit" aprobat prin HCL nr. 24 din 03.02.2023
- Ax drum
- D(S)+P+1(M) Regim de înălțime - propus
- P.T. Post de transformare
- Curbe de nivel principale
- Stradă
- Împrejurimi existente
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apă
- Stăp beton
- Construcții existente
- Limita de demarcație dintre intravilan și extravilan/limita trup intravilan
- Cote absolute, sistem Marsa Neagră 75
- Puncte pe contur imobil
- Accese propuse
- Acces secundar în incintă propus
- Rețea energie electrică - L.E.A. - 0.4 Kv
- Rețea subterană apă
- Rețea canalizare
- Rețea gaz
- Acces
- Poartă - acces
- Carosaj

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.**

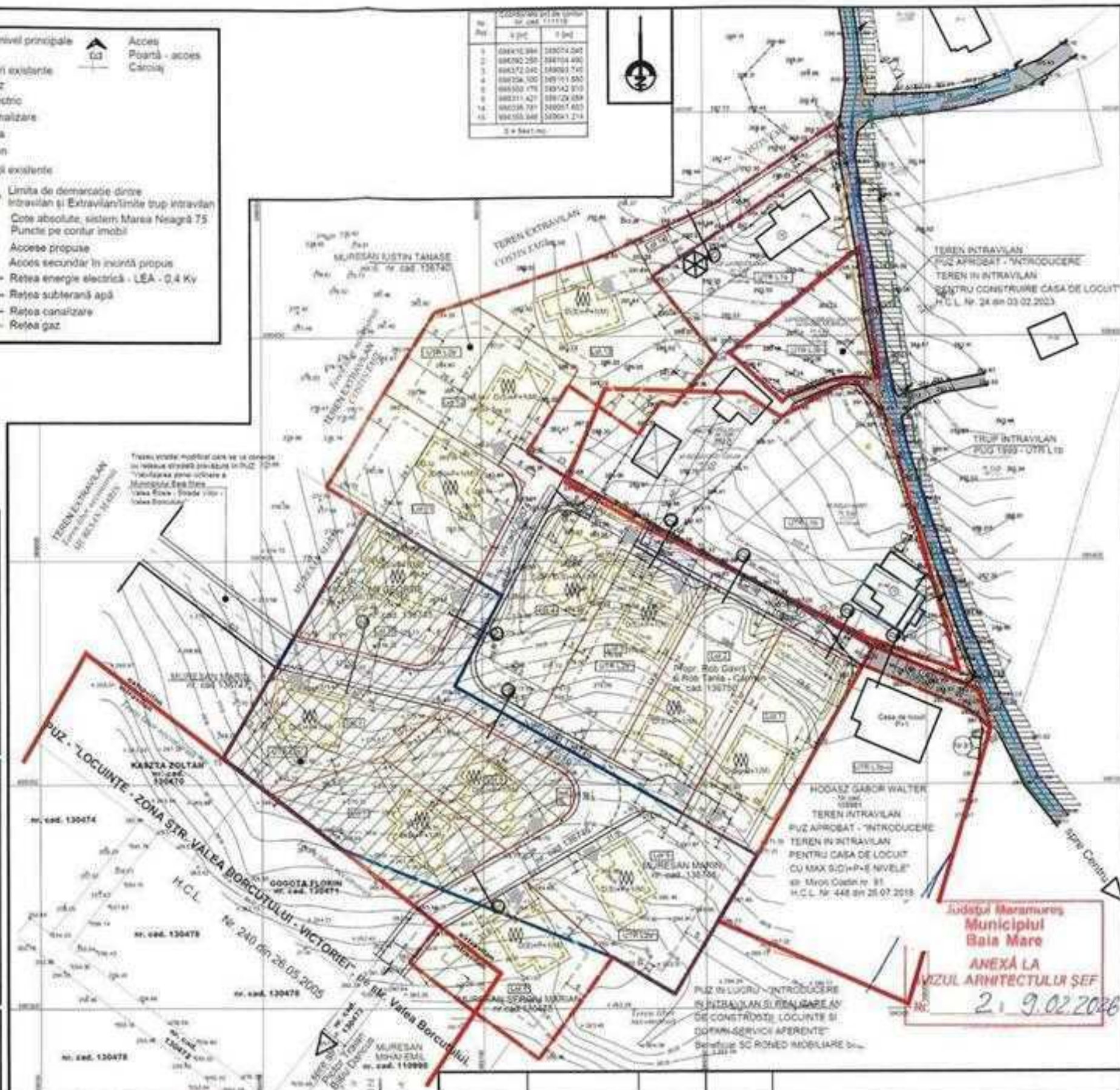
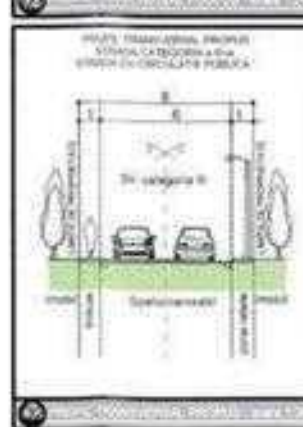
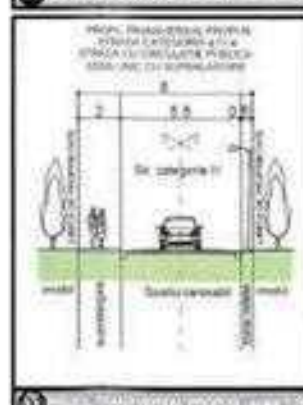
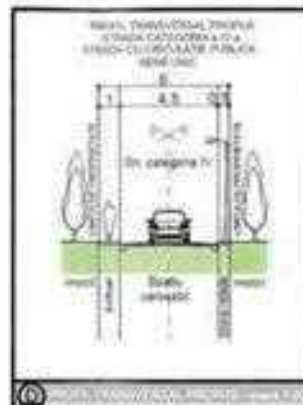
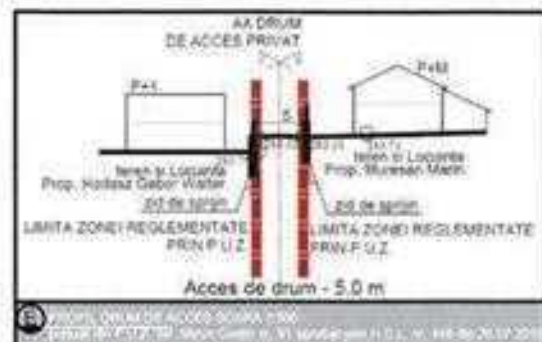
Nr. Că	UTILITATE TEREN	mp	%	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1	Loturi construite	11693.6	81.84	Suprafețe construite	3506.1	30
				Spații verzi amenajate în incintă	5841.8	50
				Circulație carosabilă, pietonală și platforme	2336.7	20
				<b>TOTAL</b>	<b>11693.6</b>	<b>100.0</b>
2	Teren afectat de circulație propusă	2593.4	18.16			
3	<b>TOTAL</b>	<b>14277</b>	<b>100.0</b>			

**INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI**

POT propus = 30%, C.U.T. propus = 0.9, G.O. = 50%, Z.V. = 50%

**CENTRALIZATOR LOTURI PROPUSE ÎN PUZ APROBAT-ACTUALIZARE**

Lot	Suprafață (mp)
LOT 1	920.4
LOT 2	826.7
LOT 3	820.0
LOT 4	918.4
LOT 5	1148.5
LOT 6	941
LOT 7	841.5
LOT 8	711.1
LOT 9	773.7
LOT 10	801.5
LOT 11	951.7
LOT 12	910.4
LOT 13	1119.7
CIRCULAȚIE	LOT 14, LOT 15, LOT 16
	2593.4
	<b>TOTAL</b>
	<b>14277</b>



**OXANA N. CRACIUN**  
arh. de arhitectură în t.a.m. 00231

Specificație: Nume: SCURT: 1:1000

Proiectat arh: Arh. O: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.

Proiectat arh: Arh. Os: A04

Desenat: 579/2025





## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

PR. NR 579/2025

#### 1. INTRODUCERE:

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELA ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: MUN. BAI A MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș  
Inițiator:

din Baia Mare  
str. Miron Costin, nr. , Jud. Maramureș

#### 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 prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al Municipiului Baia Mare. Urbanismul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă conținutul bazei Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face în conformanță cu Regulamentul general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general implicite ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare în totalitate a acestei documentații.

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

## **2.2. Baza legala**

- Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul;
- 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
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- 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 protejerea 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.
- ▪ Plan Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, județul Maramureș, proiect nr. 12.../96-99 aprobat prin
- 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 cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, zona studiată se află

parțial în extravilanul localității Baia Mare, având destinația actuală de teren agricol și parțial intravilanul localității, în zonă cu destinația actuală stabilită prin P.U.Z. aprobat cu HCL 240/2005.

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.

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, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale în concordanță cu prevederile din Planul urbanistic general și Regulamentul aferent.

2.3.3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre distanța construcției și funcțiunea dominantă a zonei limitrofe, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

### **Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU**

La faza de autorizație 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, iar după aprobarea prezentului PUZ devenind un trup cu funcțiunea dominantă de zonă destinată construirii de locuințe individuale și anexe.

### **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.

! ! " #! #

În baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploataților agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

\$

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

\$ % ! !

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

& % "

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

#### **4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

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

Str. Miron Costin face parte din arealul construit colinar de pe versantul nordic al localității Baia Mare, în zonă slab construită cu clădiri având în general funcțiunea de locuințe, edificate în ultimii 20 de ani. Suprafața totală a zonei studiate este de 5441 mp.

Caracterul zonei limitrofe : zona adiacentă este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare, descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1b. Aceasta zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P, P+1, sau D+P+1-2, în cazul terenurilor construite în baza PUZ aprobat.

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

##### **Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE**

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

##### **Art.-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

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

##### **Art.-3 UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, generează

un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea de animale;

- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:**

### **Art.-4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):**

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

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

### **Art.-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ( În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care este proprietate privată a inițiatorilor PUZ).**

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

### **Art.-6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

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

-pentru parcela adiacentă terenului cu nr. Cad. 105981, clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei comune cu aceasta cu minim 5,0 metri;

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

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

### **Art.-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

### **Art.-8 CIRCULATII ȘI ACCESE:**

parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de

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

### **Art.-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

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

**Art.-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

Înălțimea la cornișă / atic va fi  $H_{\max}=9,0$  m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

**Art.-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:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajle exterioare de vor alege respectând "Regulamentului 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.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente cu regim de înălțime maxim Parter, se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

**Art.-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 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 rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea



L10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- 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, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale vîltoarelor clădiri.

#### **Art.-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 ca și fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% și vor fi acoperite exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și în containere verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi.;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 30 mp.

#### **Art.-14 ÎMPREJMUIRI:**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care gard viu de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

**Art.-15** PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 30%  
**Art.s-16** COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 0.3

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( G.O. ) = 50%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI ( Sp.V. ) = 50%

MIT:  
kana N. CRĂCIUN

ÎNTOC  
Arh. O



Nr. 8945 din 23.02.2026

## **RAPORT**

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

### **Din documentația anexată prezentului raport:**

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

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

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

### **Funcțiunea actuală a terenului :**

#### **a)Categoriile funcționale existente:**

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

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

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

**a) Indicatori urbanistici existenți:**

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

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

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

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

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

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

Modificările propuse sunt următoarele:

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

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

**Caracteristici ale parcelor:**

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

**Condiții de amplasare a clădirilor:**

**Retragerile de la frontul stradal :**

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

**Retragerile clădirilor de la limitele laterale:**

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate

din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai

înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri.

**Retragerile clădirilor de la limitele posterioare :**

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

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- Regim de înălțime  $D(S)+P+1(M)$
- Înălțimea la cornișă / atic va fi  $H_{max}=9,0$  m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

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

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea de animale;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):**

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

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

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

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

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

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- pentru parcela adiacentă terenului cu nr. Cad. 105981, clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei comune cu aceasta cu minim 5,0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5 metri lățime pentru lungimea de maxim 25,0m
- minim 6,0 m lățime pentru lungimi mai mari de 25,0 m;

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

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

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

- Înălțimea la cornișă / atic va fi  $H_{max}=9,0$  m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.2 m).

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

- Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;

- este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajele exterioare se vor alege respectând "Regulamentul local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare",
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei
- tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .
- sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- se interzice realizarea de 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.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente cu regim de înălțime maxim Parter, se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;
- lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitori sau de beneficiar;
- rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel;
- realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea L10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- 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, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

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

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi. ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 30 mp.

**ÎMPREJMUIRI:**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

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

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

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI**

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

**GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- ( G.O. ) = 50%

**SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI**

- ( Sp.V. ) = 50%

**Avize:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

Arhitect Șef

**Izabella Mihaela Morth**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

**Mirela Claudia Ionce**

Nr. 54602 din 19.02.2026

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

Privind Planul Urbanistic Zonal pentru **"REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 -INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE"**, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N.

- Elaborator: **B.I.A** .....
- Urbanist cu drept de semnătură: : **arh. urb.** ...
- Inițiatori: ...

**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**

- Municipiul Baia Mare a publicat anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare în data de 19 decembrie 2025, pe site-ul Primăriei Municipiului Baia Mare [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro) și în presa locală, pentru aducerea la cunoștința vecinilor și publicului interesat de a formula eventuale observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism.
- Au fost notificați proprietarii și locatarii imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin PUZ cu notificarea nr. 54602 / 12.11.2025
- Au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin PUZ, materialele scrise și desenate;
- Consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) s-a făcut în perioada, 19.12.2025 - 12.01.2026, asupra documentelor disponibile pe site-ul primăriei municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr.37, jud.Maramureș.
- Dezbateră publică a avut loc în data de 12.01.2026, ora 13.00 în SALA EUROPA la sediul Primăriei Baia Mare, str. Gheorghe Șincai 37.

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

Nu au fost înregistrate observații.

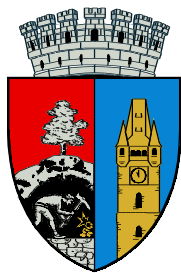
### **3.Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:**



Nu a fost cazul.

Arhitect Șef  
**Izabella Mihaela Morth**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
**Mirela Claudia Ionce**



## PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Nr.        /        . 2024

### REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 -INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N., inițiatori: ....

...

#### Examinând :

Solicitarea domnului ..., cu domiciliul în județul ..., municipiul .., strada .., nr..., înregistrată la nr. 8945 din 19.02.2026.

Avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 09.02.2026.

Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate Nr. 11 din 11.08.2025.

Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N., 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";

#### Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N. zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR L2b'-Subzona de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1(M).

Caracterul zonei limitrofe : zona adiacentă este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare, descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1b. Aceasta zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P, P+1, sau D+P+1-2, în cazul terenurilor construite în baza PUZ aprobat.

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

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

Prin reactualizarea PUZ, se propune reorganizarea circulației și a unor parcele de teren, fără a aduce abateri semnificative de la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ în ceea ce privește caracteristicile parcelor și condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Implicit, nu este afectată posibilitatea amplasării clădirilor față de limita de proprietate, fiind asigurat și accesul la parcele conform PUZ aprobat.

#### Modificările propuse sunt următoarele:

Propunerea de parcelare făcută în PUZ prevede constituirea unui acces în partea de sud

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

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

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

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

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

#### **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**

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 -INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, F.N. proiect nr. 579/2025, elaborator: B.I.A ..., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ..., inițiatori: ..., 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.

2. Aprobarea Raportului de informarea și consultarea publicului.

3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal va fi de 60 luni de la data adoptării hotărârii.

4. Includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat, în Planul Urbanistic General.

Primarul Municipiului Baia Mare

**Ioan Doru Dăncuș**

