



MUNICIPIUL BAIA 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 60156 / 27.11.2025

Ca urmare a cererii adresate de Municipiul Baia Mare, cu sediul în județul Maramureș, Baia Mare, Str. Gh.Șincai 37, înregistrată la nr 60156 din 11.11.2025 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 25.11.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 21 din 27.11.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal „**Cartier Săsar- I.L. Caragiale - Victor Babeș - Bd. Independenței**”, generat de amplasamentul delimitat de str. I.L. Caragiale, Victor Babeș, Bd. Independenței.

Inițiator: **Municipiul Baia Mare**

Proiectant: **SC AEDILIS PROIECT SRL**

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

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

Zona de studiu este delimitată la Nord de str. V. Babeș, la Est de str. I.L. Caragiale, la Sud de Bd. Independenței (și Raul Săsar), iar la Vest de Bd. Decebal și str. Victor Babeș

- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ 47,40 ha.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

- U.T.R. CB 1 - Subzona echipamentelor publice dispersate
- U.T.R. CC 1- Subzona centrelor de cartierexistente sau parțial existente
- U.T.R. CM 1- Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10
- U.T.R. CM 2- Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

- U.T.R . L 5 - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4), sau medii și înalte (P+3-P+8,10) situate în ansambluri preponderant rezidențiale
- U.T.R . E 1 – Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente

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

- U.T.R .Ljm - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim p+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente
- U.T.R .Lm - subzona locuințelor colective medii cu p+3 - p+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- U.T.R .Li - subzona locuințelor colective înalte cu p+5 - p+12 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- U.T.R .IS1 - subzona pentru construcții administrative
- U.T.R .IS2- subzona pentru construcții de învățământ
- U.T.R .IS3 - subzona pentru construcții de sănătate
- U.T.R .IS4 - subzona pentru construcții de culte
- U.T.R .Ac - zone de comerț- servicii
- U.T.R .Vp - spații verzi cu folosință publică : parcuri, grădini, locuri de joacă dog-park etc
- U.T.R .Trp_r - subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane
- U.T.R .Tr - zona transporturilor rutiere

a) Indicatori urbanistici existenți:

conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

U.T.R. CB 1 - Subzona echipamentelor publice dispersate

- POT maxim = 80 % în zona de șes
- POT maxim = 20 % - în zona de versanți construibili (stabili și consolidați), la Nord de linia de demarcație e condițiilor dificile de constructibilitate
- POT maxim = 45 % în zona de podiș
- CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren în zona de șes
- CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren în zona de versanți
- CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren în zona de versanți

U.T.R . CC 1- Subzona centrelor de cartier existente sau parțial existente

- POT maxim = 80 % exclusiv echipamente publice
- POT maxim = pentru echipamente publice= conform normelor specifice sau temei beneficiarului
- CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp pentru P+5 și peste
- CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp pentru P+3,4

U.T.R . CM 1- Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10

- POT maxim = 85 % excepția funcțiilor publice, pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice și /sau tema beneficiarului
- CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp cu excepția funcțiilor publice, pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice și /sau tema beneficiarului

U.T.R . CM 2- Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

- POT maxim = 85 % excepția funcțiilor publice, pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice și /sau tema beneficiarului
- CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp cu excepția funcțiilor publice, pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice și /sau tema beneficiarului

U.T.R . L 5 - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4), sau medii și înalte (P+3-P+8,10) situate în ansambluri preponderant rezidențiale

- POT maxim = 20 % - pentru P+4,8
- POT maxim = 30 % - pentru P+3,4
- CUT maxim = 1 mp.ADC/mp pentru P+4,8
- CUT maxim = 0.8 mp.ADC/mp pentru P+3,4

U.T.R . E 1 – Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente

- POT maxim = 20 %
- CUT maxim = 0.7 mp.ADC/mp

b) Indicatori urbanistici propuși:

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „**Cartier Săsar- I.L. Caragiale - Victor Babeș - Bd. Independenței**”, inițiator: **MUNICIPIUL BAIA MARE**, proiect nr. 044-2023 elaborat de SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. Florin Dan Florut, care face parte integrantă din prezentul aviz.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.11.2025 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 Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal și 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. 949 din 19.07.2023 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș

Arhitect Șef
Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Ionce