



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

Nr. 24471 / 08.05.2026

Ca urmare a cererii adresate de **Direcția de Asistență Socială** cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, str. Dacia nr. 1, înregistrată la nr. 24471 din 06.05.2026 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 07.05.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ

Nr. 11 din 8.05.2026

pentru îndreptarea erorii materiale survenite în cuprinsul Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare aprobat prin HCL nr. 349 / 1999, HCL nr. 505/2023

- **Inițiator: Municipiul Baia Mare - Direcția de Asistență Socială**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă care face obiectul îndreptării erorii materiale survenite în cuprinsul Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare:

Zona este situată în partea de nord-vest a municipiului, având acces din strada Bodi Ferneziu.

Zona cuprinde: terenul identificat prin CF135713 Baia Mare, nr. cad. 135713 și CF 135714 Baia Mare, nr. cad. 135714 și o construcție în natură cabană „Lacul Bodi” cu regim de înălțime P+1, edificată în anul 1960.

- Terenul se află în proprietatea municipiului Baia Mare – domeniul public, terenul identificat prin CF135713 Baia Mare, nr. cad. 135713 fiind dat în administrarea Direcției de Asistență Socială.
- Suprafața totală a zonei este de 2966 mp.

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

- **Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999, HCL nr. 505/2023:** Dintr-o eroare survenită la redactarea planșei PROPUNERI din Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare, elaborator ARHITEXT INTELISOFT, zona nu a fost figurată în intravilanul municipiului Baia Mare, actualmente figurând în extravilan.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. propuse:

Din eroare la data elaborării PUG, s-a omis figurarea pe planșa PROPUNERI din Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare, elaborator ARHITEXT INTELISOFT, a trupului de intravilan care cuprindea construcția cabană „Lacul Bodi”, edificată în anii 1960.

Prin îndreptarea erorii materiale survenite în cuprinsul Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare aprobat prin HCL nr. 349 / 1999, conform planșei PROPUNERI, care face parte integrantă din prezentul aviz, imobilul identificat prin CF135713 Baia Mare, nr. cad. 135713 și CF 135714 Baia Mare, nr. cad. 135714 va figura în intravilanul municipiului Baia Mare, **UTR L1b -**

subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+ mansarda, P+1, motivat de faptul că la data elaborării Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare pe teren era edificată încă din anul 1960, construcția cabană „Lacul Bodi” cu regim de înălțime P+1;

Pentru fundamentarea solicitării de îndreptare de eroare materială **Direcția de Asistență Socială prezintă următoarele considerente, susținute de documente doveditoare ale existenței construcției**

- Conform Extraselor de Carte Funciară nr. 135713 și 135714, la secțiunea A, terenul este identificat explicit ca TEREN Intravilan.
- În Planul de Amplasament și Delimitare, vizat de OCPI, se confirmă adresa în „intravilan loc. Baia Mare”.
- Prin Adeverința nr. 14379/27 iunie 2003 emisă de Primăria Municipiului Baia Mare se atestă că pe terenul situat în Baia Mare, identificat prin CF 1169 Ferneziu nr. topo 1909/1 se găsește construcția „Lacu Bodi”;
- În INVENTARUL DOCUMENTELOR CREATE ÎNTRE ANII 1948-1966 264 u.a, aflat la Serviciul Județean al Arhivelor Statului Maramureș, la pag. 25, Inventar pe anul 1960, nr. crt. 1 sunt consemnate „Documentații privind efectuarea unor lucrări de amenajare la Cabana de la Lacul Bodi” realizate în anul 1960;

Conform copiilor executate după aceste documentații de către Serviciul Județean al Arhivelor Statului Maramureș, respectiv:

- „Nota explicativă nr. 21092/31.mai 1965 emisă de Uzina de Plumb 1 Mai Firiza Baia Mare” arată că în anul 1960 au început lucrările de construcție și amenajare de la Lacu Bodi. După terminarea construcției în 1961 au continuat cu dotarea acesteia achiziționând cazarmament, mobilier și toate cele necesare funcționalității.
- „Informarea privind amenajarea cabanei de la lacu Body din Ferneziu și administrarea acesteia, emisă de Uzina de Plumb 1 Mai Firiza Baia Mare”, arată de asemenea că în anul 1960 s-a început construirea cabanei la Lacu Bodi și a drumului de acces.
- „Procesul verbal din 27 mai 1965” încheiat în urma unui control efectuat de către Direcția de Control și Revizie pentru Regiunea Maramureș la Uzina de Plumb 1 Mai Firiza Baia Mare, prezintă faptul că la finele anului 1960 Cabana Lacu Body aparea în evidențele contabile ale uzinei precum și dotările.
- „Procesul verbal de predare primire încheiat în data de 30 iunie 1965” are ca obiect predarea mijloacelor fixe și circulante de la Cabana Lacu Body de la Uzina de Plumb 1 Mai Firiza Baia Mare la întreprinderea de Gospodărie Regională Izvoarele Baia Mare.
- „Decizia nr. 445/26 iunie 1971 a Consiliului Popular al Județului Maramureș” prezintă transmiterea din administrarea Oficiului Județean de Turism Maramureș în administrarea Consiliului Securității Statului, a complexului imobiliar cuprins în CF 193 Ferneziu nr. topo 1508, 1509, compus din cabana construită și alte anexe.

Conform documentelor prezentate mai sus se evidențiază faptul că pe amplasamentul în cauză, există Cabana Lacu Bodi, mai precis din anii 1960, anterior elaborării PUG, situație în care,

terenul aferent construcției trebuia să fie evidențiat corespunzător în documentațiile de urbanism, respectiv în Planul Urbanistic General (PUG) aprobat în anul 1999 și anume să fi fost inclusă în intravilan.

Față de cele de mai sus propunem îndreptarea erorii materiale survenite în cuprinsul Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare aprobat prin HCL nr. 349 / 1999, conform planșei PROPUNERI, care face parte integrantă din prezentul aviz, astfel imobilul identificat prin CF135713 Baia Mare, nr. cad. 135713 și CF 135714 Baia Mare, nr. cad. 135714 va figura în intravilanul municipiului Baia Mare, **UTR L1b** - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+ mansarda, P+1, motivat de faptul că la data elaborării Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare pe teren era edificată încă din anul 1960, construcția cabană „Lacul Bodi” cu regim de înălțime P+1;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L1 - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P+1.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 1b - locuinte individuale in regim de construire izolat cu P , P + mansarda, cu urmatoarele conditionari:

- 1.- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** in cazul versantilor slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
4. - lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0 m**.
5. - raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
6. - inaltimea maxima recomandata este P + mansarda;
- 7.- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

L1 + L 1b - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

- se admite utilizarea terenului pentru productie, agricola

- se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0 metri** .

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L1 + L 1b - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- L1** - parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 m**;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **3.0 m.**
- L 1b** - parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de **15.0 x 15.0 metri (225 mp.)** si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim **20%** (ceea ce , adauga la suprafata construita a locuintei inca circa **80 mp.** pentru anexe, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):
- parcela are suprafata minima de **1000 mp.** si un front la strada de minim **15.0 m.**;
 - adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
 - parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0 m.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1 + L 1b- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0 metri.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L1 +L 1b** - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0 metri**;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L1 + L 1b - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L1 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0 metri**;

L 1b - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **6.0 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L1 + L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0 metri latime**;

- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;
- se vor crea drumuri "de camp" prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1 + L 1b - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1 - inaltime maxima admisibila la cornise - **7.0 metri (P+1)**.

L 1b - inaltime maxima admisibila la cornise - **4.0 metri (P, P + M)**.

L1 + L 1b - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0 m.** cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1 + L 1b - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1 + L 1b - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

L 1b - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 + L 1b - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

L 1b - in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

L1 + L 1b - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** m. si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZAREA TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 1b - POT maxim = **20%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L 1b - CUT maxim pentru inaltime P = **0.2mp.ADC/mp.teren**

- CUT maxim pentru inaltime P+M = **0.3 mp.ADC/mp.teren**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Primar
Ioan Doru Dăncuș

Arhitect Șef
George Radu Lazăr

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană,
Mirela Claudia Ionce