



**HOTĂRÂREA NR.419/2025**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru " Introducere teren în intravilan și parcelare teren pentru construire locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Chioarului, nr. 12K, județul Maramureș, inițiatore: [REDACTAT]**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,  
JOI 25 SEPTEMBRIE 2025**

**Examinând:**

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 423/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.423/2025;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 39278 din 17.07.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru " Introducere teren în intravilan și parcelare teren pentru construire locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Chioarului, nr. 12K, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 129763 Baia Mare cu nr. CAD 129763. Proiect nr. 992 din 2022, elaborator: S.C. STUDIO Z – 2005 S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiat [REDACTAT]
- Solicitarea doamnei [REDACTAT] a domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, str. Chioarului, nr. 12B, înregistrată cu nr. 39278 / 16.07.2025.

**Având în vedere :**

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 9 din 16.06.2025;
- Raportul de specialitate nr. 39278 din 17.07.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z pentru " Introducere teren în intravilan și parcelare teren pentru construire locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Chioarului, nr. 12K, județul Maramureș;
- 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, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

**În temeiul prevederilor:**

- Art. 133 alin. 1, art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru " Introduecere teren în intravilan și parcelare teren pentru construire locuințe", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Chioarului, nr. 12K, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 129763 Baia Mare cu nr. CAD 129763. Proiect nr. 992 din 2022, elaborator: S.C. STUDIO Z – 2005 S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori: [redacted] conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
  - Primarul Municipiului Baia Mare;
  - Arhitectul Șef; —  
[redacted] județul Maramureș, Municipiul Baia Ma [redacted],  
[redacted] județul Maramureș;
  - Direcția Investiții;
  - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

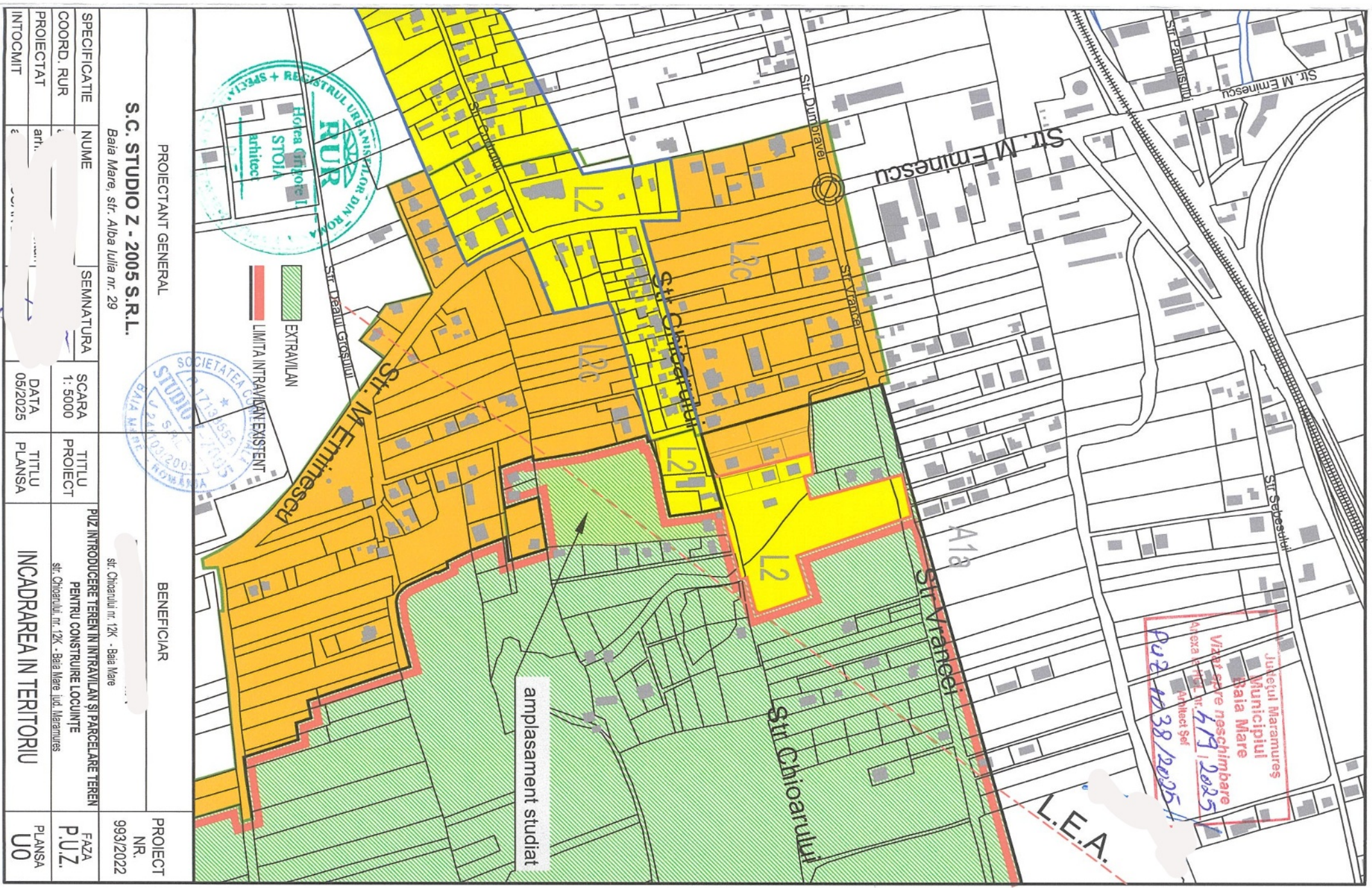
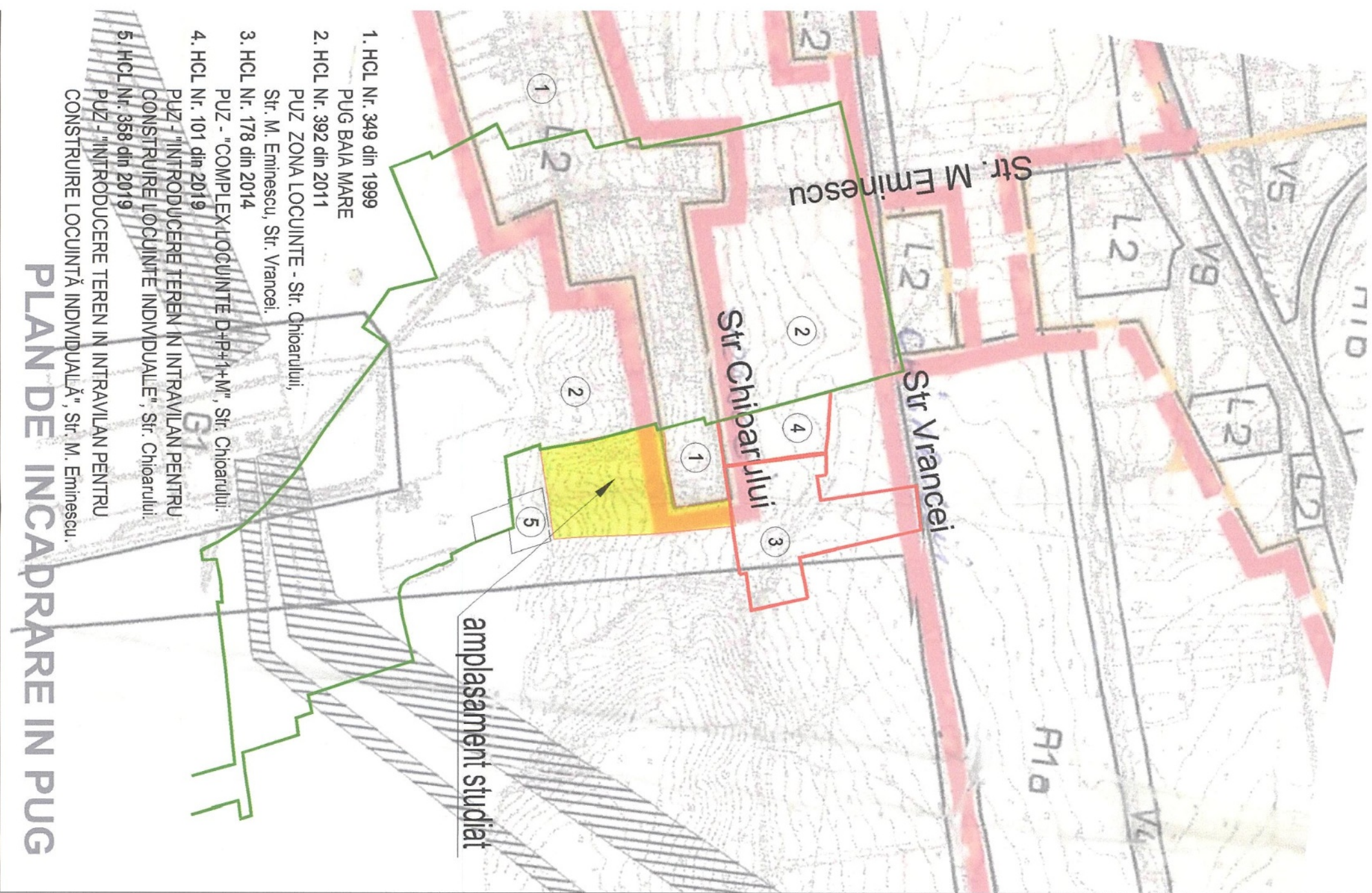
C  
Preșe



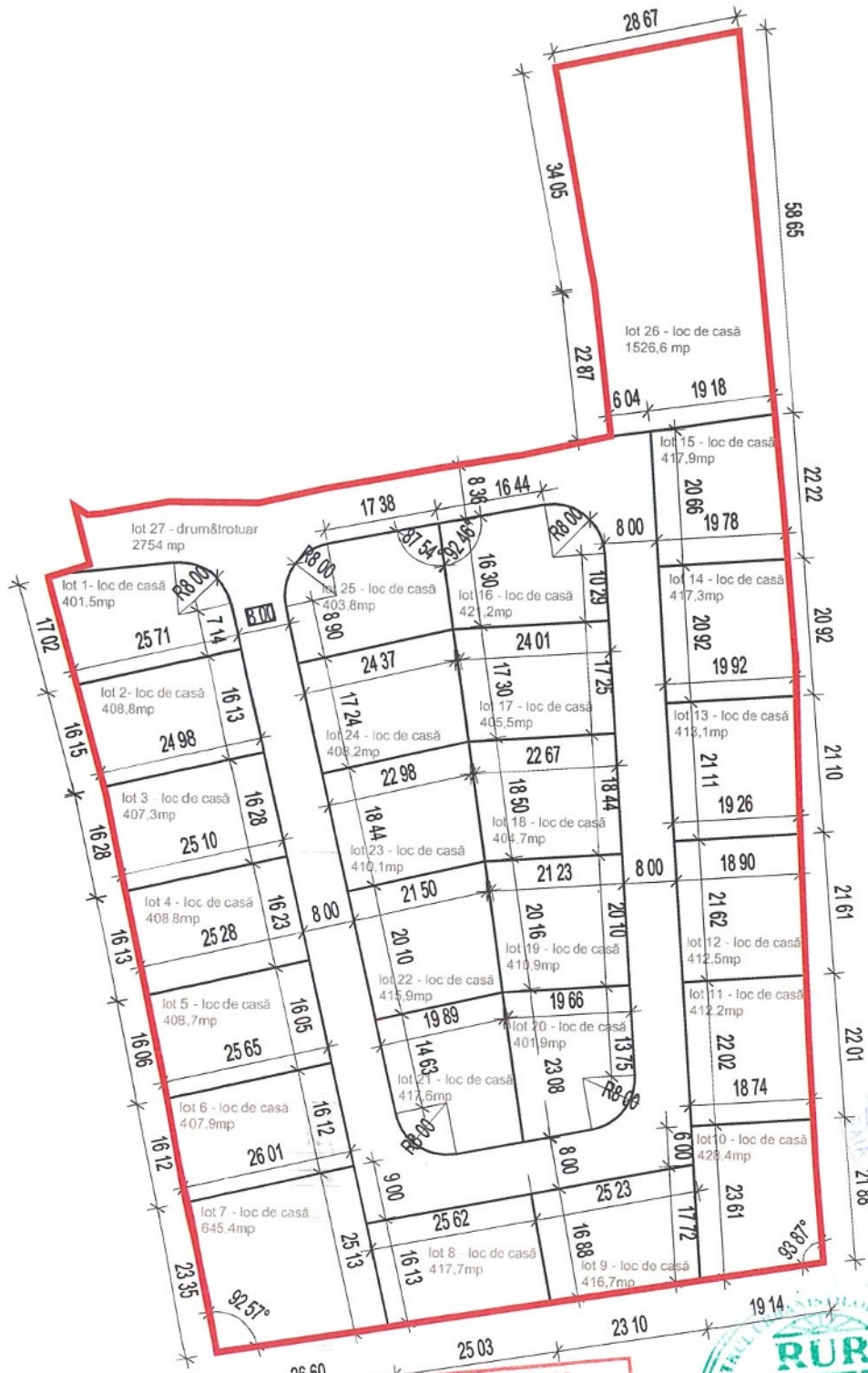
Contrasemnat pentru legalitate

Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	18
Pentru	18
Impotrivă	-
Abțineri	-





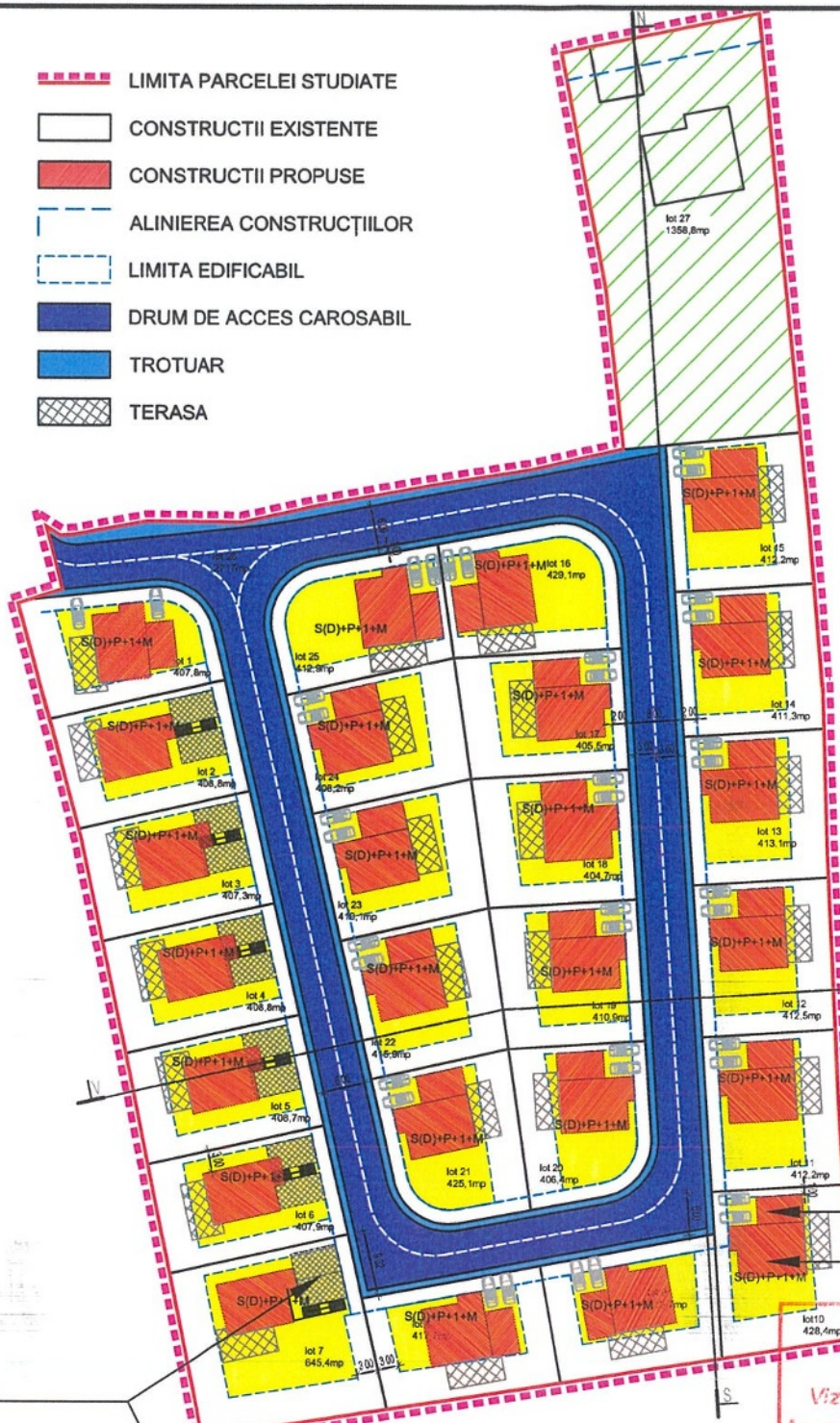


Județul Maramureș  
Municipiul Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 419/2025  
Arhitect Șef  
PUZ 1038/2025



PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia, nr. 29				str. Chioarului, nr.12K - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE	FAZA P.U.Z.
COORD. RUR					str. Chioarului, nr. 12K - Baia Mare jud. Maramures	
PROIECTAT			DATA 05/2025	TITLU PLANSA	LOTIZARE	
INTOCMIT	arh. MARCU				PLANSA U4.1	

- LIMITA PARCELEI STUDIATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ALINIERIA CONSTRUCTIILOR
- LIMITA EDIFICABIL
- DRUM DE ACCES CAROSABIL
- TROTUAR
- TERASA

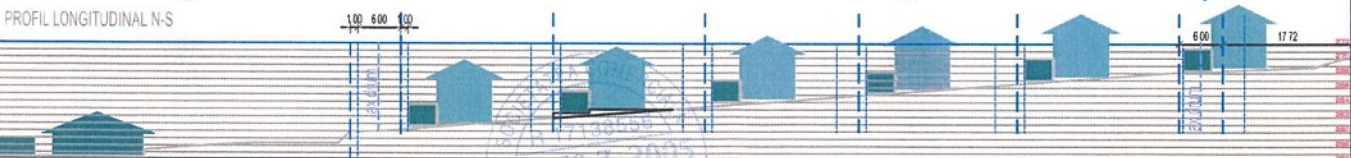
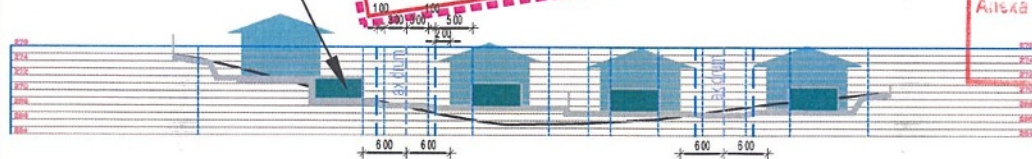


P - (garajele cu rețim de înălțime parter se pot amplasa la 1,00m față de limita de proprietate)

P+1+M

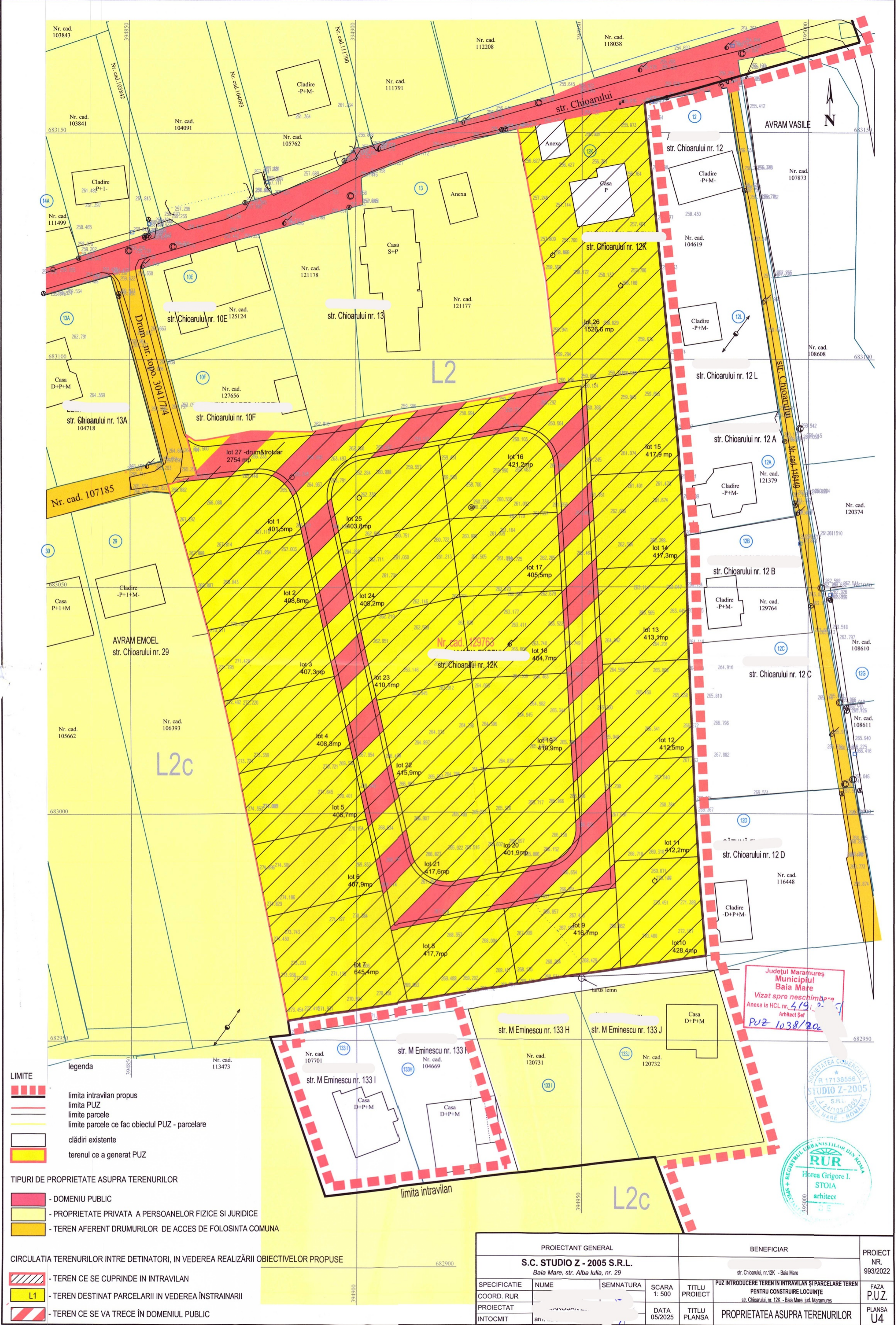
**Comitetul Maramures  
Municipiul  
Baia Mare**  
Vizat spre neschimbare  
Acta la HCL nr. 419/25  
Arhitect Șef  
PuZ 1038/15

garaje sau parcuri acoperite la nivelul trotuarului



str. Chioarului

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		PROIECT NR. 993/2022
<b>S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L.</b> Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29				str. Chioarului nr.12K - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE str. Chioarului, 12K - Baia Mare jud. Maramures	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT			DATA 05/2025	TITLU PLANSA	<b>EXEMPLU MOBILARE</b>	PLANSA U2.1
INTOCMIT						



- LIMITA**
- limita intravilan propus
  - limita PUZ
  - limite parcele
  - limite parcele ce fac obiectul PUZ - parcelare
  - clădiri existente
  - terenul ce a generat PUZ

- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- DOMENIU PUBLIC
  - PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
  - TEREN AFERENT DRUMURILOR DE ACCES DE FOLOSINTA COMUNA

- CIRCULATIA TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE**
- TEREN CE SE CUPRINDE IN INTRAVILAN
  - TEREN DESTINAT PARCELARII IN VEDEREA ÎNSTRAINĂRII
  - TEREN CE SE VA TRECE ÎN DOMENIUL PUBLIC

Județul Maramureș  
Municipiul Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 419/2022  
Arhitect Șef  
PUZ 1038/2022



PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR		PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia, nr. 29		str. Chioarului, nr. 12K - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT
COORD. RUR				PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
PROIECTAT			DATA 05/2025	TITLU PLANSA
INTOCMIT				PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
				FAZA P.U.Z.
				PLANSĂ U4

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

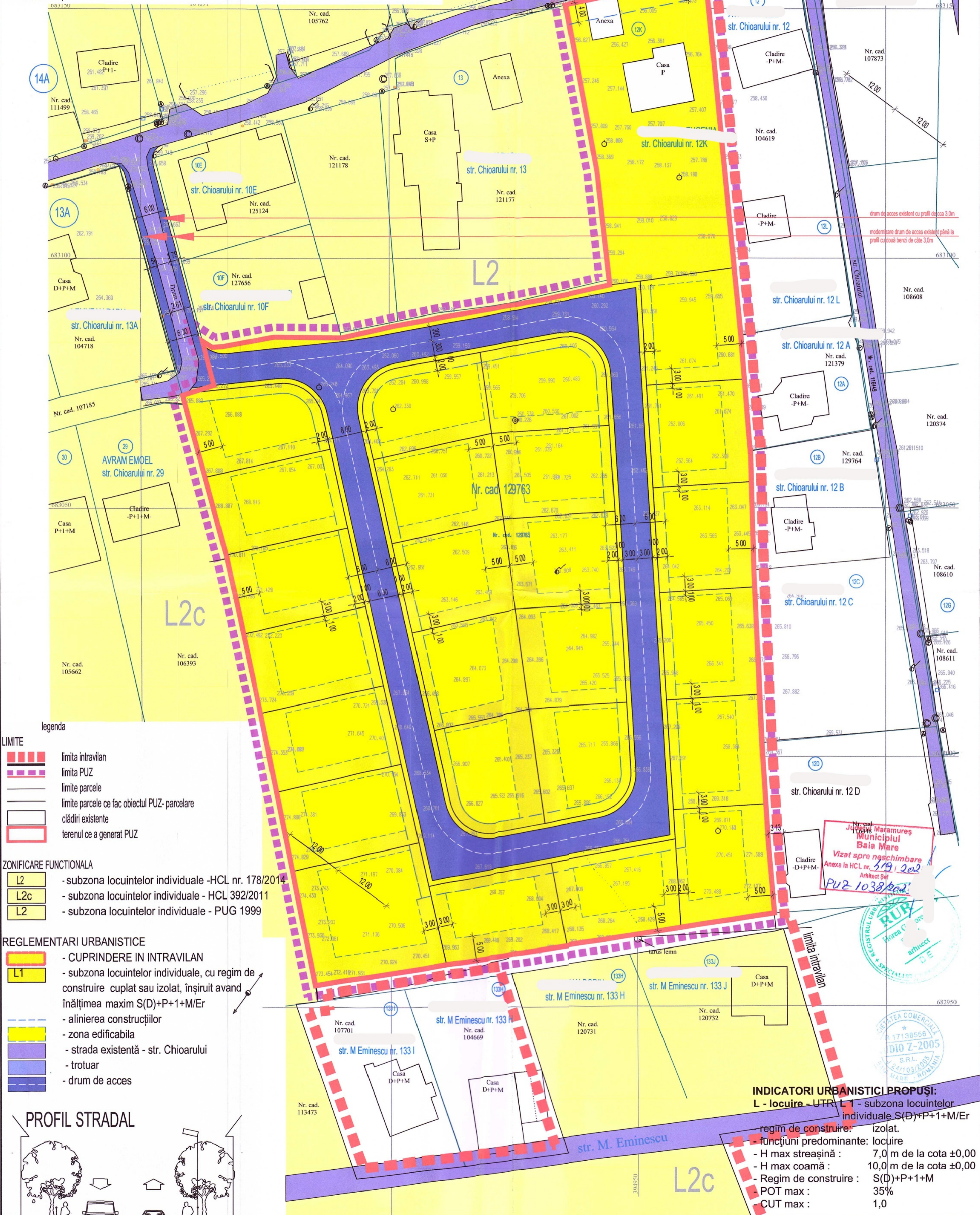
Retragerea minimă față de aliniament = 4,0 m (aliniament existent față de str. Chioarului)  
 Retragerea minimă față de aliniamentul propus = 2,0 m față de limita de proprietate dinspre drumul de acces, limita ce va fi constituită în aliniament propus după trecerea în domeniul public a terenului cu suprafața de 2754mp - lot 27 - drum&trouar.  
 Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

față de limitele laterale - min. 3,00m  
 - garajele parter se pot amplasa la min. 1m față de limita laterală  
 față de limitele posterioare - min. 5,00m  
 față de aleea de circulație - min. 6,00m de la ax

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

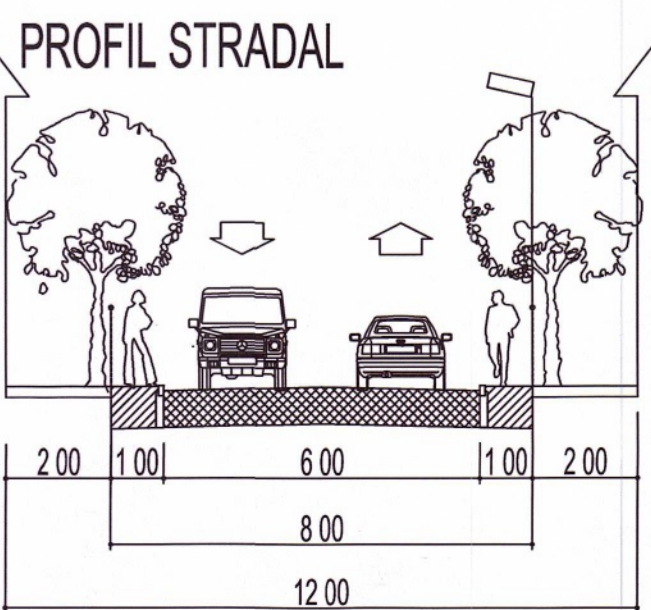
Fără restricții



- legenda**
- limita intravilan
  - limita PUZ
  - limite parcele
  - limite parcele ce fac obiectul PUZ- parcelare
  - clădiri existente
  - terenul ce a generat PUZ

- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- L2 - subzona locuintelor individuale - HCL nr. 178/2014
  - L2c - subzona locuintelor individuale - HCL 392/2011
  - L2 - subzona locuintelor individuale - PUG 1999

- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- CUPRINDERE IN INTRAVILAN
  - L1 - subzona locuintelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, înșiruit având înălțimea maxim S(D)+P+1+M/Er
  - alinierea construcțiilor
  - zona edificabila
  - strada existentă - str. Chioarului
  - trotuar
  - drum de acces



**BILANT TERITORIAL**

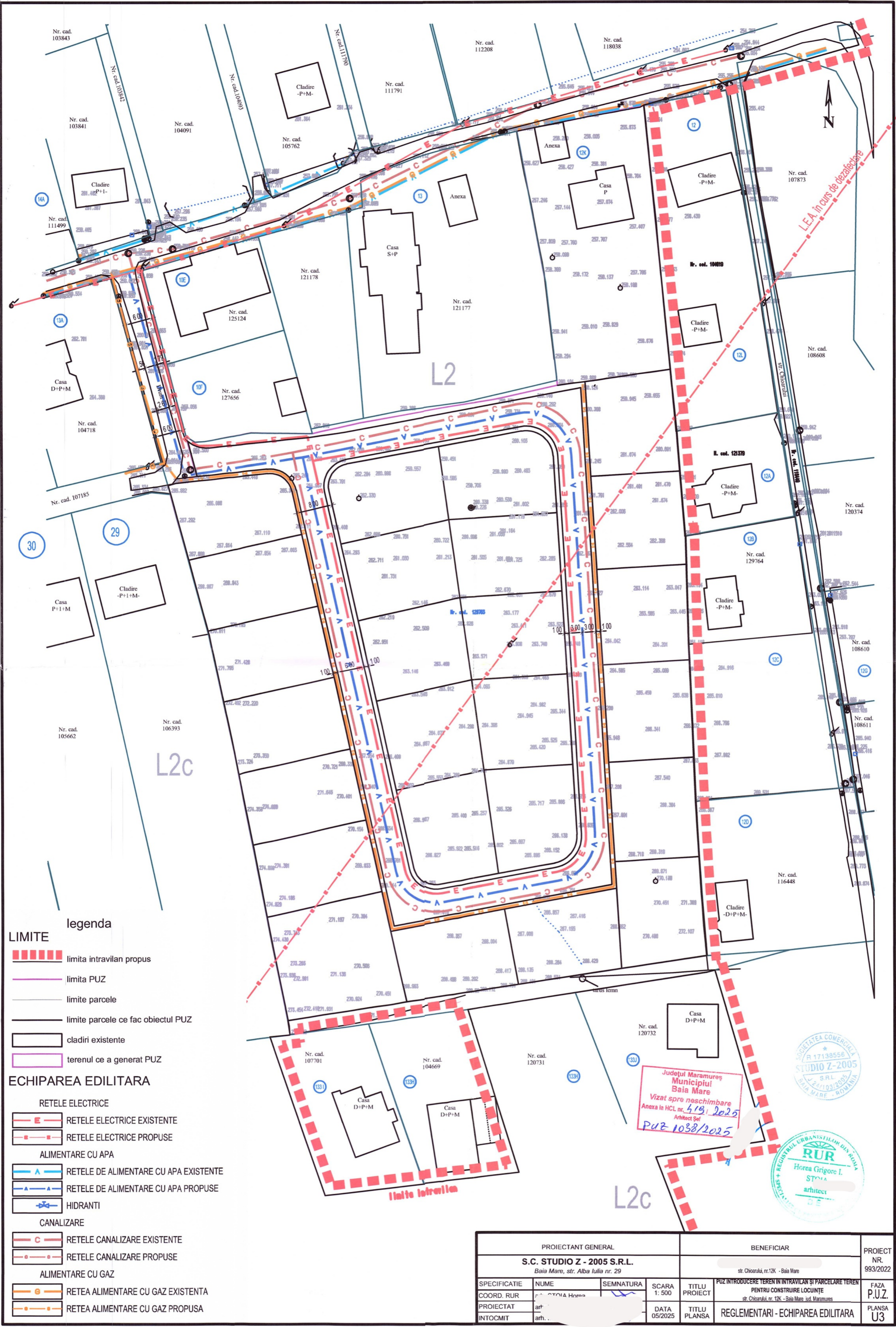
FUNCTIUNI	EXISTENTI		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ructii	182	1,20	5180	35,00
atii auto-pietonale	0	0,00	2754	18,60
urii libere neamenajate	14618	98,80	0	0,00
i plantate	0	0,00	6902	46,40
	14800	100,00	14800	100,00

PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR			PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29			str. Chioarului nr. 12K - Baia Mare			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE	PLANSA U2
COORD. RUR			DATA 05/2025	TITLU PLANSA	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
PROIECTAT						
INTOCMIT	arf. MARUSAN					

Nr. cad. 129763  
 Județul Maramureș  
 Municipiul Baia Mare  
 Vizat spre schimbare  
 Anexa la HCL nr. 549/2022  
 Arhitect Șef  
 PUZ 1038/2022

ARHITECT  
 HARECA C. D. E.  
 S.C. STUDIUL URBANISTIC R.U.R.  
 HARECA C. D. E.  
 S.R.L.  
 17138556  
 DI0 Z-2005  
 S.R.L.  
 24/103/2005  
 BAIA MARE - ROMANIA

- INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**
- L - locuire - UTR L1 - subzona locuintelor individuale S(D)+P+1+M/Er
  - regim de construire: izolat.
  - funcțiuni predominante: locuire
  - H max streșină: 7,0 m de la cota ±0,00
  - H max coamă: 10,0 m de la cota ±0,00
  - Regim de construire: S(D)+P+1+M
  - POT max: 35%
  - CUT max: 1,0



- legenda**
- LIMITE**
- limita intravilan propus
  - limita PUZ
  - limite parcele
  - limite parcele ce fac obiectul PUZ
  - cladiri existente
  - terenul ce a generat PUZ
- ECHIPAREA EDILITARA**
- RETELE ELECTRICE**
- RETELE ELECTRICE EXISTENTE
  - RETELE ELECTRICE PROPUSE
- ALIMENTARE CU APA**
- RETELE DE ALIMENTARE CU APA EXISTENTE
  - RETELE DE ALIMENTARE CU APA PROPUSE
  - HIDRANTI
- CANALIZARE**
- RETELE CANALIZARE EXISTENTE
  - RETELE CANALIZARE PROPUSE
- ALIMENTARE CU GAZ**
- RETEA ALIMENTARE CU GAZ EXISTENTA
  - RETEA ALIMENTARE CU GAZ PROPUSE

Județul Maramureș  
Municipiul Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 419/2025  
Arhitect Șef  
Puz 1038/2025



PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR		PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29			str. Chioarului, nr.12K - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
COORD. RUR	arh. Horia Grigore I. Stojia		1:500		str. Chioarului, nr.12K - Baia Mare jud. Maramureș
PROIECTAT	arh. Horia Grigore I. Stojia		DATA	TITLU PLANSĂ	REGLEMENTARI - ECHIPAREA EDILITARA
INTOCMIT	arh. Horia Grigore I. Stojia		05/2025		PLANSĂ U3

**Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

Denumirea lucrării: PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE  
 Amplasament: str. Chioarului - Baia Mare, nr. 12K  
 Inițiator:  
 Proiectantul general: STUDIO Z-2005 srl  
 Data elaborării : sept. 2024

**I. Dispoziții generale****1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism aferent «PLANULUI URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE» este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

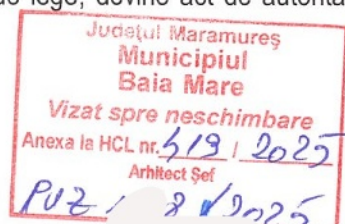
- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

**2. Baza legală a elaborării**

- Comanda și tema de proiectare din partea inițiatorului
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului;

**3. Domeniul de aplicare**

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire pentru orice categorie de teren aflat în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor face pe terenul studiat, teren cu suprafața de 14800 mp înscris în C.F.nr 129763 Baia Mare sub. nr. Cad.129763.



## II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejare patrimoniului natural și construit.

#### Păstrarea integrității mediului

Prin natura funcțiunilor permise nu rezultă ape tehnologice, ci doar ape uzate menajere ce se vor evacua în rețeaua de canalizare din zona.

Apele pluviale colectate de pe platformele interioare, drumurile de acces din incinta precum și apele pluviale colectate de pe acoperișuri se vor decărca în rețele de canalizare în incintă și apoi se vor deversa în canalizarea din zonă.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect sunt prevăzute o serie de măsuri ce se vor detalia în fazele de proiectare ulterioare (D.T.A.C. și PTh) :

realizarea de rețele interioare de rigole pluviale.

realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zona spațiilor verzi.

Se poate trage concluzia că din punct de vedere a al factorului de mediu SOL activitatea de locuire din zona studiată nu va reprezenta o sursă de poluare.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol prevenind astfel contaminarea apelor subterane.

În fazele următoare de proiectare (DTAC și PTh) precum și în execuție se vor lua obligatoriu măsuri pentru excluderea oricărei posibilități de poluare accidentală ori rezultată din procese tehnologice desfășurate în perioada de exploatare a obiectivelor ce ar putea avea impact semnificativ asupra calității subsolului și a pânzei freatice.

Activitățile permise fiind de tip locuire, sursele de poluare a aerului sunt datorate în principal traficului auto la nivelul străzilor adiacente. Având în vedere acest fapt prin proiect s-au luat o serie de măsuri după cum urmează:

Retragerea construcțiilor de la limitele de proprietate.

Realizarea acceselor interioare și zona verde din incintă se face cu plantații de arbuști ornamentali pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

- autorizația de construire va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.

#### Protejarea patrimoniului natural și construit.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă.

Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Se va respecta distanța minimă de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118 – 1999, unde nu este posibil se va justifica cu existența calcanelor sau se prevăd măsuri compensatorii.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Zona studiată nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, deci nu se impun măsuri speciale cu privire la siguranța construcțiilor.

Elaborarea prezentei documentații este determinată de intenția de a funcționaliza un primetru extravilan în acord cu tendința de dezvoltare zonală.

Astfel, prezenta documentație corelată cu prevederile PUG aflat în faza de avizare creează premisele dezvoltării unei zone de locuințe.

Aplicarea prevederilor RLU asigură corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.



## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT,

- ◆ Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Se recomandă asigurarea pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

**Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

**Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurii, etc.).

- ◆ Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea minimă față de aliniament = 4,0 m (aliniament existent față de str. Chioarului)

Retragerea minimă față de aliniamentul propus = 2,0 m față de limita de proprietate dinspre drumul de acces, limita ce va fi constituită în aliniament propus după trecerea în domeniul public a terenului cu suprafața de 2754mp - lot 27 - drum & trotuar.

Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului

- ◆ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

față de limitele laterale – min. 3,00m

– garajele parter se pot amplasa la min. 1m față de limita laterală

față de limitele posterioare – min. 5,00m

față de aleea de circulație – min. 6,00m de la ax

- ◆ Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Fără restricții

- ◆ valori maxime pentru POT, CUT.

- POT maxim = 35 %

- CUT maxim = 1,0



## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, (pedestrieni, pietonale), a parcarilor.

### Accese carosabile

Accesul la obiectivele din zona studiată se face pe drumul care pornește din str. Chioarului și asigură accesul carosabil la parcelele din vecinătate precum și la terenul ce face obiectul PUZ.

Accesele în zonă vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max. 30 Km/oră.

Autorizarea lucrărilor de construcții se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces de la un drum public, accesul având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție.

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare (trotuare, rampe de acces, conform normativelor și reglementărilor specifice în vigoare)

### Staționarea autovehiculelor

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile art. 33 din HG nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de urbanism”, P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv Anexa 1 la HCL 391/2017, după cum urmează:

- câte 1 loc de parcare/garare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu (HG nr. 525/1996 anexa nr. 5);

- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60–100%.



### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Se recomanda utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermala etc) in completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice si termice.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

### 8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

**Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; Excepție fac loturile nr.7 cu 9 m front la stradă pentru clădire izolată și respectiv nr.10 cu 6 m front la stradă pentru clădire izolată.

- suprafața minimă a parcelei de 400 mp

### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri.

#### Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii (HG nr, 525/1996 anexa nr.6)

- Terenul liber ramas în afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

#### Împrejuriri

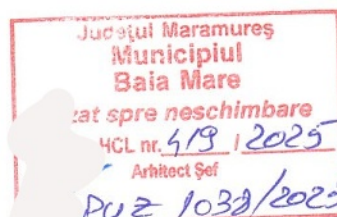
- Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac cu înălțimea de 0,3 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejuriri opace cu înălțimea maximă de 2,20-2.50 m.

- Pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejuririle la stradă să respecte înălțimea împrejuririlor adiacente.

- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

- Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



### III. Zonificarea funcțională

#### 11. Unități și subunități funcționale

În conformitate cu documentația de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG, aprobată cu HCL al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999 zona studiată se află în extravilan. Prezenta documentație se întocmește în vederea cuprinderii în intravilan a terenului din zona de studiu și a parcelării pentru o subunitate cu funcțiunea de locuire.

În conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - în curs de actualizare, zona studiată se află în ZONA URBANIZARE (zone a caror dezvoltare se va detalia obligatoriu prin documentatii urbanistice de tip PUZ.)

Prezenta documentație se referă la o singură subunitate funcțională și anume :

L - locuire - UTR : L1 - Subzona locuințelor individuale, cu înălțimea maximă S(D)+P+1+M/Er

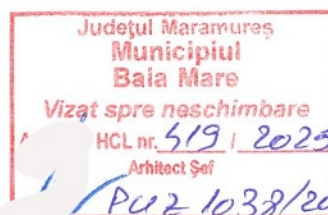
### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

prescripțiile pentru zona funcțională:

L - locuire - UTR : L1 - Subzona locuințelor individuale, cu înălțimea maximă S(D)+P+1+M/Er

#### Utilizări admise

- construcții de locuințe individuale cu maxim P+1+M/Er în regim de construire izolat .
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje;
- spații verzi amenajate.
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioscuri - umbra - servirea mesei, grătar, pergole, teren sport, adăpost pentru biciclete, anexe gospodărești, piscină) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale.



#### Utilizări interzise

- locuințe colective;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- construcții provizorii de orice natură (chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame);
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betonare;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;

- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitarea pentru vânzarea 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;



### Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă a parcelei de 400 mp.

### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea minimă față de aliniament = 4 m (față de str. Chioarului-aliniament existent)

Retragerea minimă față de aliniamentul propus = 2 m (limita terenului înspre drumul de acces ce se propune a fi trecut în domeniul public al municipiului).

Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului.

### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

față de limitele laterale – min.3,00m

garajele cu regim de construire parter și înălțimea maximă de 3m se pot amplasa la min. 1m față de limita laterală a parcelei.

față de limitele posterioare – min.5,00m

### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Fără restricții

### Circulații și accese

-Accese carosabile

Accesul la zona studiată se face pe drumul ce pornește din str. Chioarului și asigură accesul carosabil la parcelele din vecinătate precum și la terenul ce face obiectul PUZ.

Accesele în zonă vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

În interiorul zonei studiate circulația carosabilă va fi de tip inelar pe un drum cu două benzi de circulație carosabilă de câte 3m lățime pe sens și trotuare pe fiecare parte.

Terenul aferent circulației carosabile și pietonale se propune a fi cuprins în domeniul public.

Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max. 30 Km/oră

-Accese pietonale

În zona studiată circulația va fi pe un drum cu două benzi de circulație carosabilă și trotuare de câte 1m lățime pe fiecare parte.

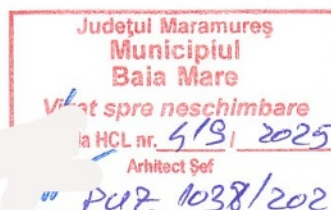
În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare(trotuare, rampe de acces, conform normativelor și reglementarilor specifice în vigoare)

### Staționarea autovehiculelor

Se vor asigura locurile necesare parcejelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art. 33 din HG nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, respectiv NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”.

Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului.

Locurile de parcare și garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelelor. În dreptul intrărilor în parcele se pot amenaja supralărgiri pentru staționarea autovehiculelor, în așa fel încât să nu afecteze fluenta circulației.



### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor = max. 7,0 m la streășină de la cota 0,00
- Înălțimea maximă a construcțiilor = max. 10,0 m la coamă de la cota 0,00



### Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- tip de acoperis : acoperis cu pante,
- panta acoperișului: 50%
- învelitoare : țiglă natur/teracotta
- culorile anvelopei vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015.

### Condiții de echipare edilitară.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate circulației auto, a pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate.

Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

### Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta cca. 40% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii (HG nr. 525/1996 anexa nr.6)

- Terenul liber ramas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

### Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2.50 m.

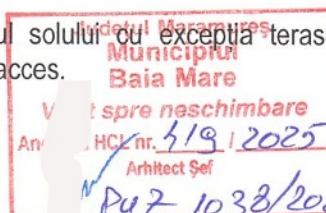
- Pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejmuirile la stradă să respecte înălțimea împrejmuirilor adiacente.

- Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

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.

- POT maxim = 35 %

#### Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coefficient de utilizare a terenului este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. 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, spațiilor 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, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

- CUT maxim = 1,0 mp ADC /mp teren

#### V. Unități teritoriale de referință

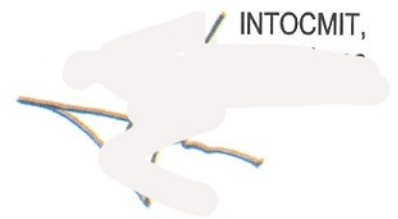
Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG Baia Mare.

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință:

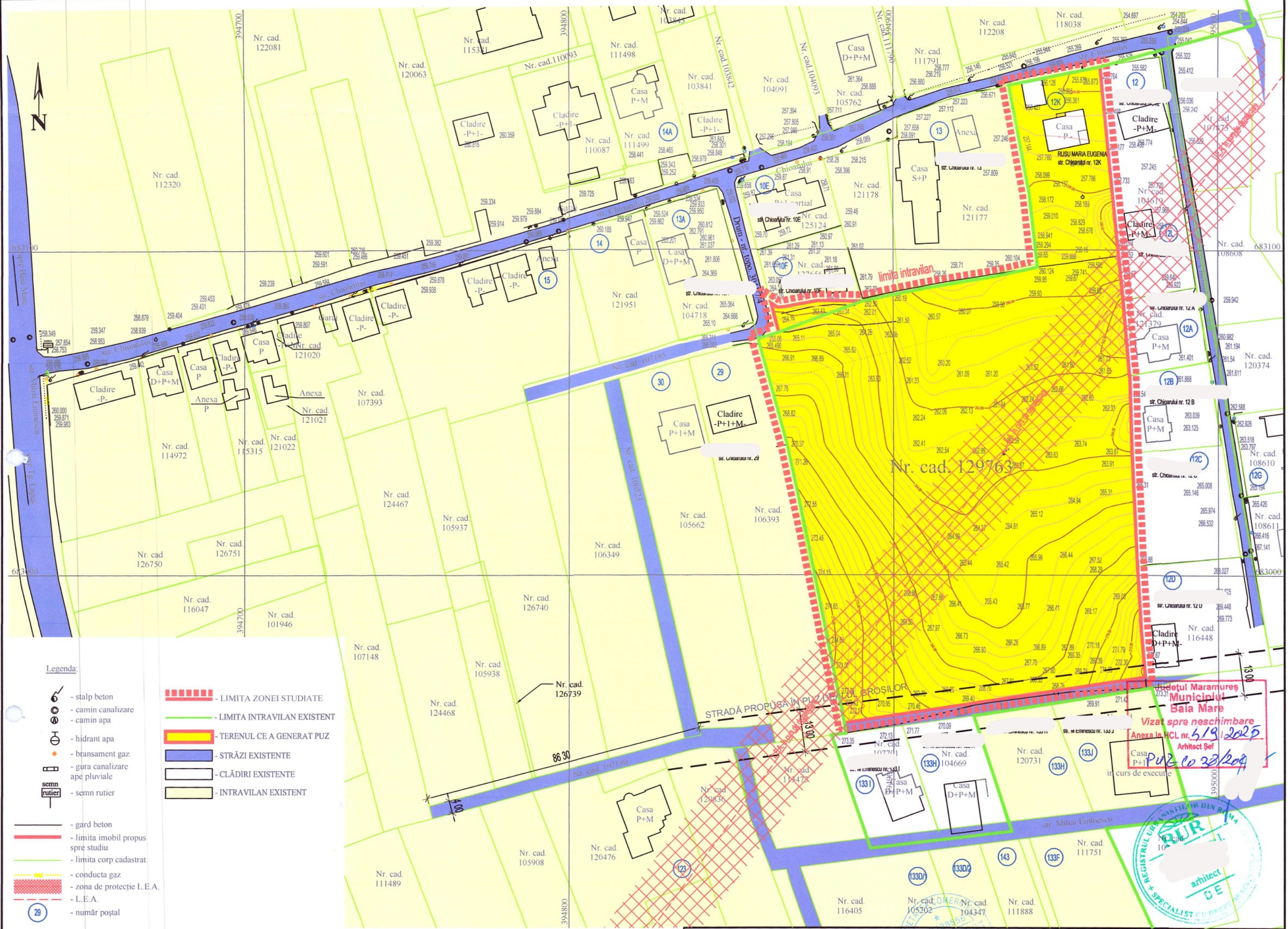
L - locuire - UTR : L1 - Subzona locuințelor individuale, cu înălțimea maximă S(D)+P+1+M/Er

BAIA MARE  
Martie 2025



INTOCMIT,  






- Legenda:**
- stalp beton
  - camin canalizare
  - camin apa
  - hidrant apa
  - bransament gaz
  - gura canalizare apă pluviale
  - semn rutier
  - gard beton
  - limita imobil propus spre studiu
  - limita corp cadastral
  - conducta gaz
  - zona de protecție L.E.A.
  - L.E.A.
  - număr poștal
  - LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
  - TERENUL CE A GENERAT PUZ
  - STRĂZI EXISTENTE
  - CLĂDIRI EXISTENTE
  - INTRAVILAN EXISTENT

**Județul Maramureș  
Municipiul Baia Mare**

Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 519/2025  
Arhitect Șef  
PUZ nr. 28/2025



PROIECTANT GENERAL				INIȚIATORI		PROIECT NR. 993/2022
S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. Baia Mare, str. Alba Iulia nr. 29				str. Chioarului nr.12K - Baia Mare		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT	PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE str. Chioarului, nr. 12K - Baia Mare jud. Maramureș	FAZA P.U.Z.
COORD. RUR						
PROIECTAT			DATA 05/2025	TITLU PLANSA	SITUAȚIA EXISTENTĂ	PLANSA U1
INTOCMIT						