



HOTĂRÂREA NR.302/2026

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 ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 28 MAI 2026**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 256/2026;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.256/2026;
- 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: B.I.A Crăciun Oxana - Nicoleta, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. Crăciun Oxana - Nicoleta, inițiatori: _____
- Solicitarea domnului I. _____, cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, strada _____ 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. 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, 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 "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 Crăciun Oxana - Nicoleta, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. Crăciun Oxana - Nicoleta, inițiatori: P. SAN SERGIU, 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 Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef;
 - MUREȘAN MARIN, Baia Mare, strada Miron Costin, nr.16A;
 - Direcția Investiții;
 - Serviciul Administrație Publică Locală/Registru Agricol.

Crișan Romeo
Președinte de ședință



Cont semnat pentru legalitate
Jur. Valeriu-Cameliiu Gligar
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	25
Prezenți	18
Pentru	18
Impotrivă	-
Abțineri	-



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 PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE

Amplasament: MUN. BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș

Inițiator:

MUREȘAN MARIN

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al 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 protejarea monumentelor istorice.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- 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 în extravilanul 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 funcțiilor: 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.

2.4. 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. Definiere POT și CUT

Indicatori urbanistici - 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.

Excepții 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

Terenuri agricole:

Conform Legii Fondului Funciar, amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din





extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă. Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, 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 exploatațiilor 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.

Resursele subsolului

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

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele 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.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Situri arheologice și monumente istorice:

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, incazul 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, împrejuriri, 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 liberale;
- 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 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;

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 volumetric 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 pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- 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;
- aurorizarea 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 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 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.

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 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 gradină cultivată vor fi înierbate și 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 un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu;

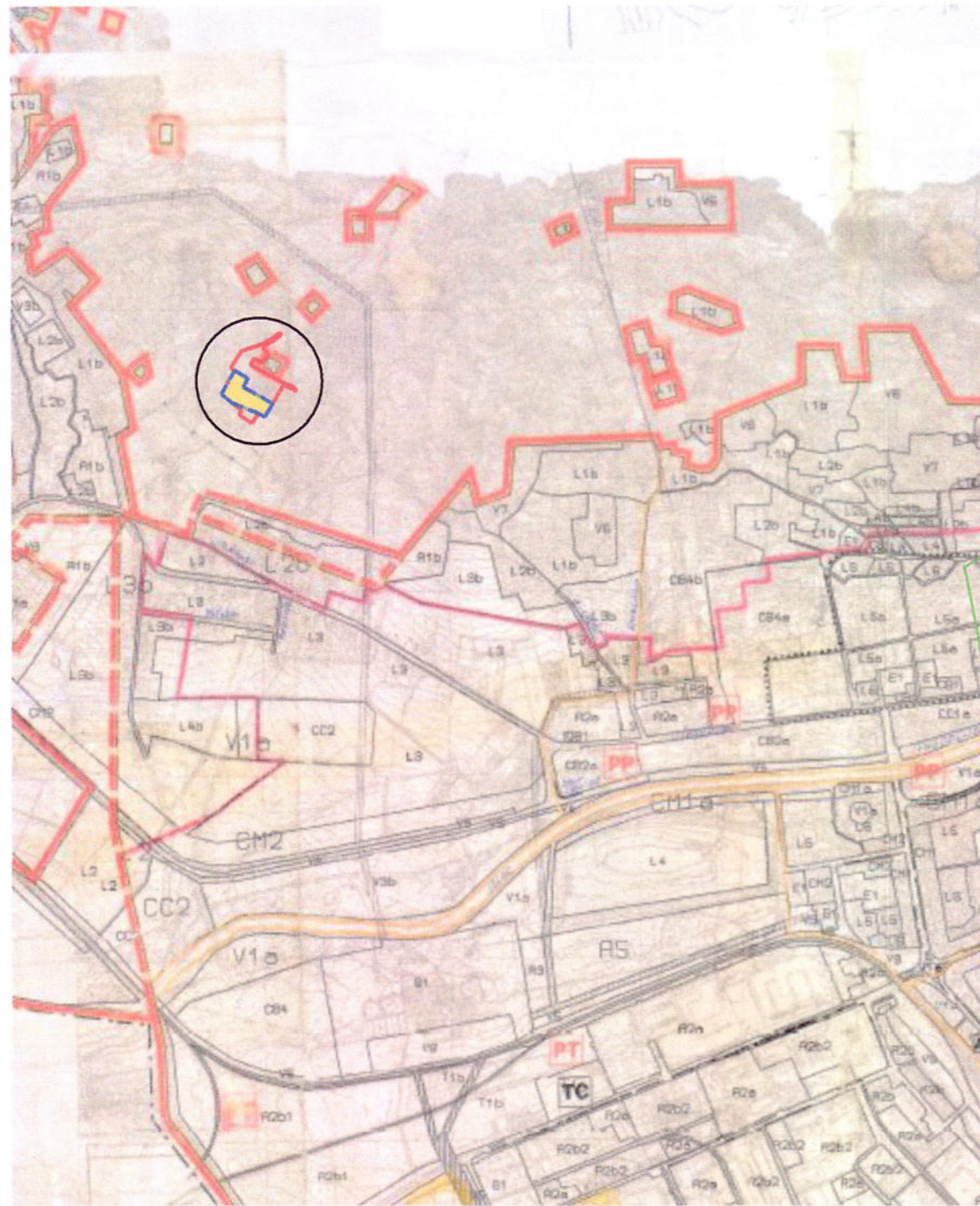
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

Art.-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.): = 30%
Art.s-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.): = 0.9

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

ÎNTOCMIT:
Arh. Oxana N. CRĂCIUN





INCADRARE IN P.U.G. 1999



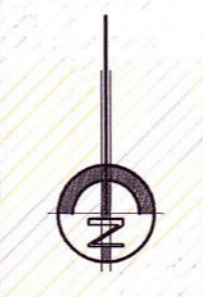
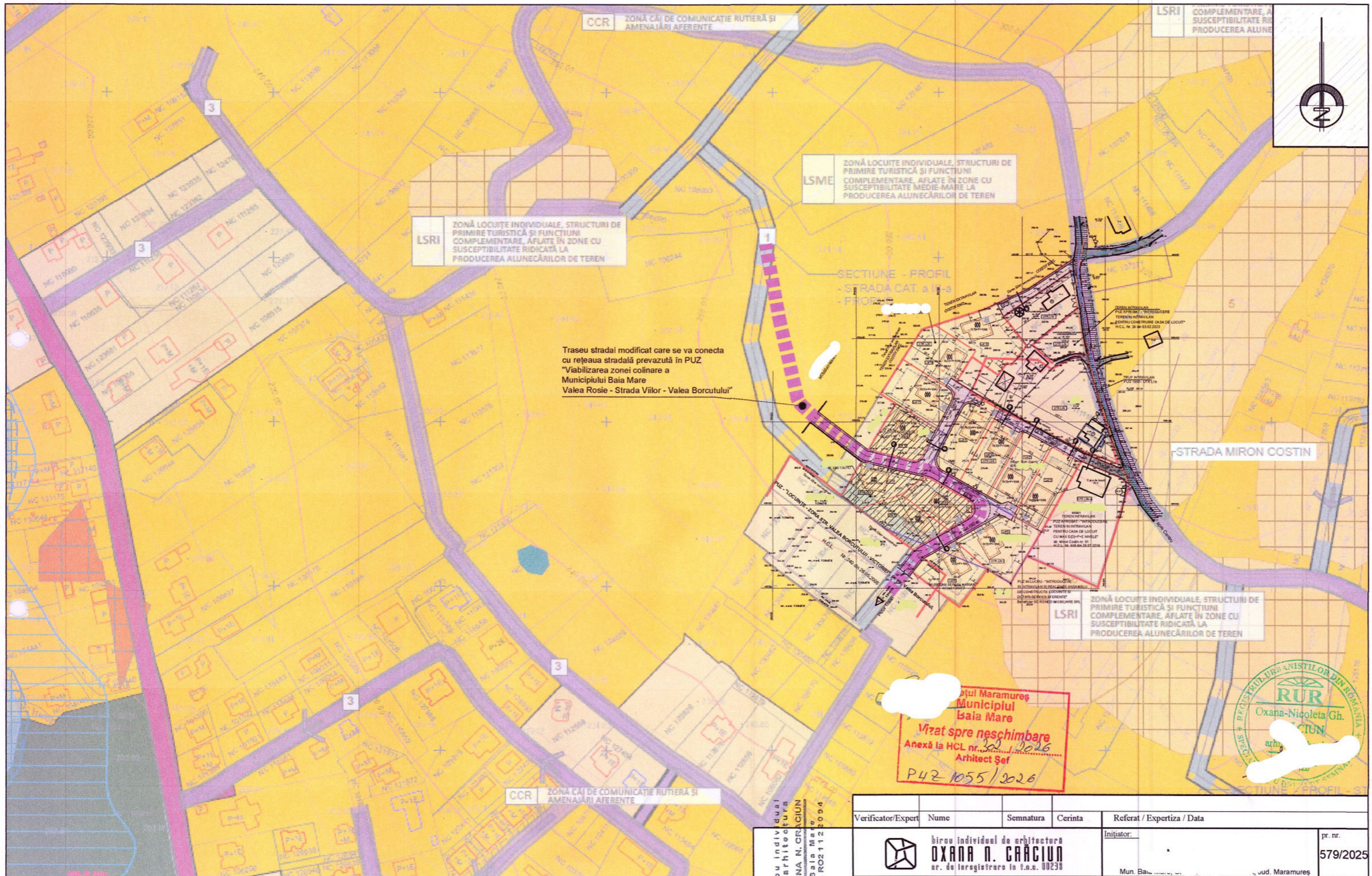
- LIMITA INTRAVILAN PUG 1999
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 592/19.12.2024
- REACTUALIZARE P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 592/19.12.2024

Județul Maramureș
 Municipiul Baia Mare
 Vizat spre neșchimbare
 Anexă la HCL nr. 592/2024
 Arhitect Șef
 P42 1055/2026



Birou individual de arhitectură
 OXANA N. CRACIUN
 Baia Mare
 C.I.F. RO2112094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
				Inițiator: Mun. Baia Mare, Jud. Maramureș	579/2025
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect: REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024- INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE	faza: P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh. Oxana N. Craciun		scara:	Amplasament: PT. ZONĂ DE LOCUINȚE Mun. Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș	
Intocmit	Arh. Oxana N. Craciun		1:10000	Titlu plansa:	pl.nr.
Desenat	"			PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ/PUG	A01



Traseu stradal modificat care se va conecta cu rețeaua stradală prevăzută în PUZ "Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Rosie - Strada Viilor - Valea Borcutului"

Arhitectură Municipală Maramureș Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
 Anexă la HCL nr. 202/2026
 Arhitect Șef
 P42-1055/2026



Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRACIUN
 Baia Mare
 C.I.F. RO21122094

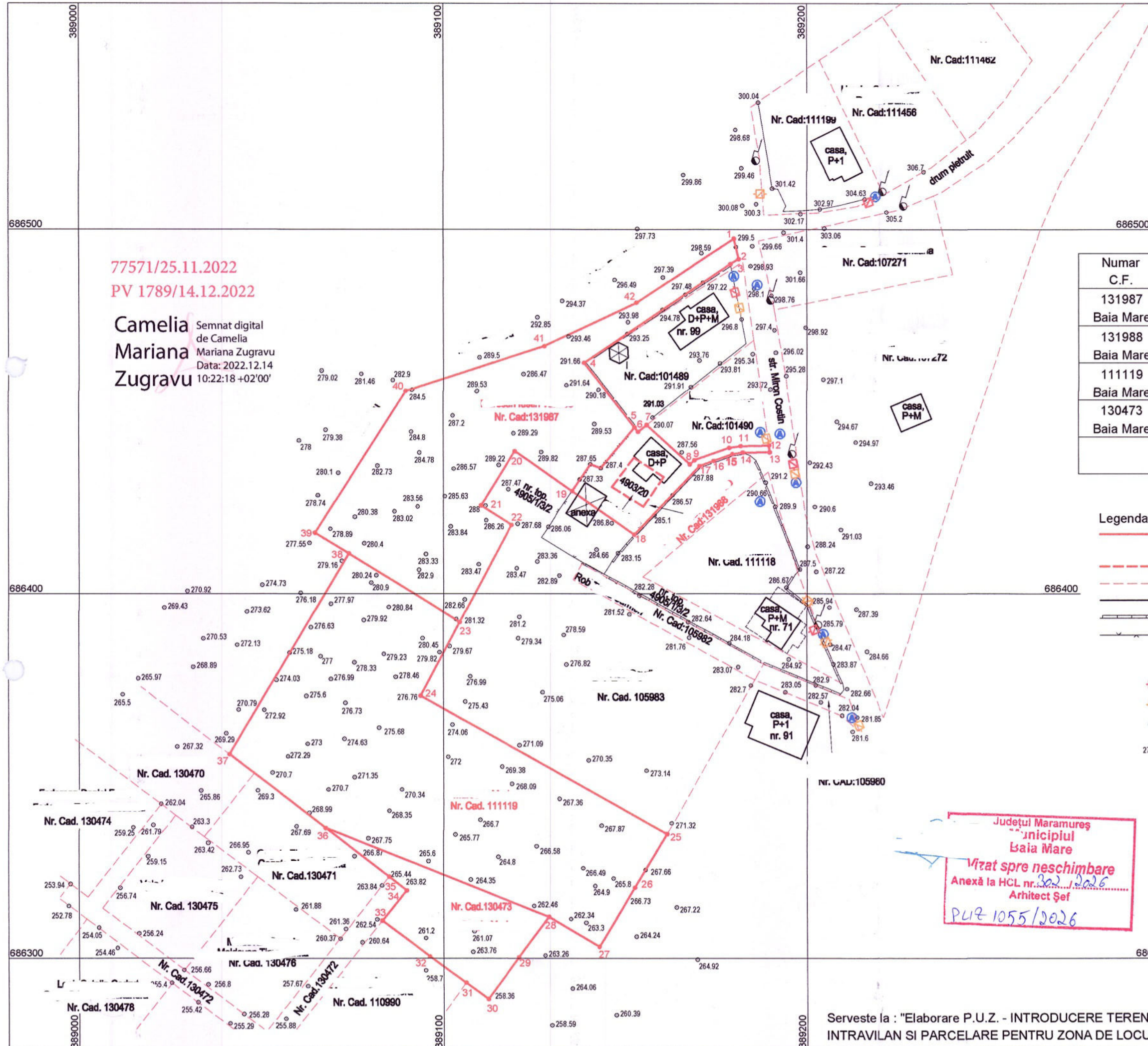
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Inițiator: Mun. Baia Mare, J. Maramureș pr. nr. 579/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect: REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PT. ZONĂ DE LOCUINȚE Amplasament: Mun. Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș faza: P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun			Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUZ -ZONA COLINARĂ VALEA ROȘIE-STR. VIILOR-VALEA BORCUTULUI p.lnr. A01'
Intocmit	Arh.Oxana N. Craciun		1:2000	
Desenat	"			

PLAN DE SITUATIE

pe suport cadastral
Scara 1 : 1000

Mun. Baia Mare, str. Miron Costin
Jud. Maramures

BENEFICIARI:



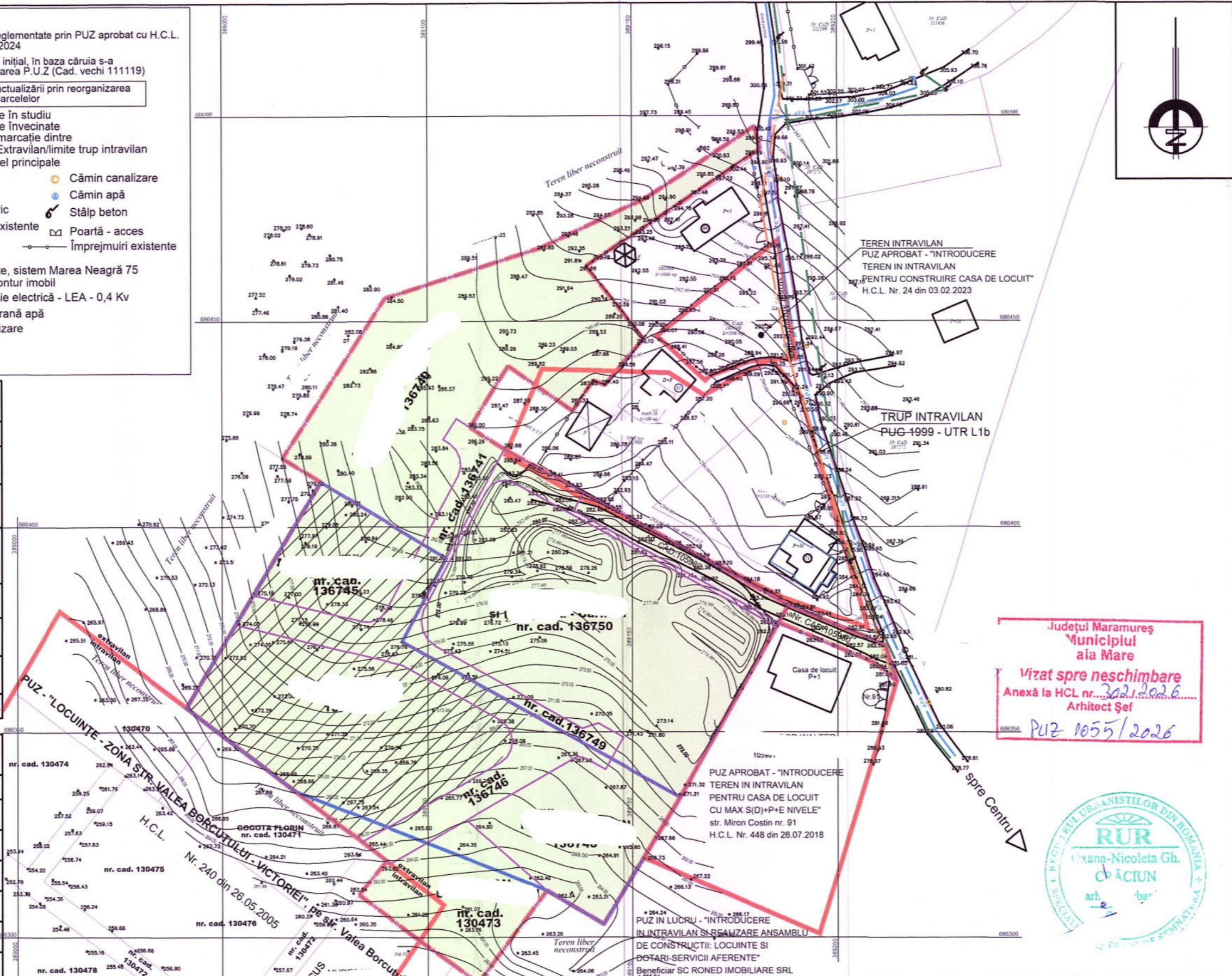
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 111119	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
14	686335.781	389067.603
15	686355.946	389041.214
S = 5441 mp.		

LEGENDA:

- Limite zonei reglementate prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 592/19.12.2024
- Număr cadastral inițial, în baza căruia s-a demarat actualizarea P.U.Z (Cad. vechi 111119)
- Zonă supusă reactualizării prin reorganizarea circulațiilor și a parcelelor
- Limite imobile în studiu
- Limite imobile învecinate
- Limita de demarcație dintre Intravilan și Extravilan/limite trup intravilan
- Curbe de nivel principale
- Stradă
- Cămin canalizare
- Cămin apă
- Stâlp beton
- Panou electric
- Construcții existente
- Acces
- Poartă - acces
- Caroiaj
- Împrejmuiri existente
- Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- Puncte pe contur imobil
- Rețea energie electrică - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă
- Rețea canalizare
- Rețea gaz
- Teren liber

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ la data aprobării PUZ cu HCL 592/2024		
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, extravilan - nr. CAD 111119	5441 mp
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, vie intravilan-extravilan - nr. CAD 130473, din care 489 mp fânață-intravilan și 465 mp vie-extravilan	954 mp
3	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan-extravilan - nr. CAD 131987 dezmembrat din C.F. 101488, din care 252 mp fânață-intravilan și 3301 mp fânață-extravilan	3553 mp
4	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, extravilan - nr. CAD 105983	3901 mp
5	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, extravilan - nr. CAD 105982	285 mp
6	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - livadă, intravilan - nr. CAD 105980	143 mp
7	TOTAL	14277 mp

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ ACTUALĂ după dezmembrarea parcelelor destinate circulațiilor		
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 136745	802 mp
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 136746	1169 mp
3	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 136747	2324 mp
4	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 136748	1146 mp
5	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 136749	453 mp
6	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 136750	3448 mp
7	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 130473, din care 489 mp fânață și 465 mp vie	954 mp
8	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 130470	3292 mp
9	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 136741	261 mp
10	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - fânață, intravilan - nr. CAD 105982	285 mp
10	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - livadă, intravilan - nr. CAD 105980	143 mp
12	TOTAL	14277 mp



Județul Maramureș
Municipiul aia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 302/2026
Arhitect Șef
PUZ 1055/2026



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare in t.n.u. 00239			Initiator: Baia Mare, ... Jud. Maramureș pr. nr. 579/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	scara: 1:1000	Titlu proiect: REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE faza. P.U.Z.
Proiectat urb.	Arh. Oxana N. Craciun			Amplasament: Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș
Proiectat arh.	Arh. Oxana N. Craciun			Titlu plansa: SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI pl.nr. A02
Desenat				

LEGENDA:

- Limite zonei reglementate prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 592/19.12.2024
- Număr cadastral inițial, în baza căruia s-a demarat actualizarea P.U.Z. (Cad. vechi 111119)
- Zonă supusă reactualizării prin reorganizarea circulațiilor și a parcelarelor
- Limite imobile în studiu
- Intenție de parcelare
- Limite edificabile
- Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente existente/propuse
- Zonă de locuire și funcțiuni complementare UTR L2b'
- Supralărgire carosabilă prin PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire casă de locuit" aprobat prin HCL nr. 24 din 03.02.2023
- Ax drum
- Traseu stradal corelat cu drum prevăzut în PUZ "Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie - Strada Viilor - Valea Borcutului" - interdicție de construire
- D(S)+P+1(M) Regim de înălțime - propus
- Curbe de nivel principale
- Stradă
- Împrejmuiri existente
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apă
- Stâlp beton
- Construcții existente
- Acces Poartă - acces Caroiaj
- Limita de demarcație dintre Intravilan și Extravilan/limite trup intravilan
- Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- Puncte pe contur imobil
- Accese propuse
- Acces secundar în incintă propus
- Rețea energie electrică - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă
- Rețea canalizare
- Rețea gaz
- Post de transformare

Coordonate pct de contur Nr. cad. 130473			Coordonate pct de contur Nr. cad. 111119			Coordonate pct de contur PUZ		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
6	686335.781	389067.604	1	686410.994	389074.046	1	686410.994	389074.046
7	686311.421	389129.057	2	686392.250	389104.490	2	686392.250	389104.490
8	686300.177	389120.736	3	686372.040	389093.740	3	686372.040	389093.740
9	686288.758	389112.285	4	686334.100	389161.560	4	686334.100	389161.560
10	686293.280	389106.190	5	686334.100	389161.560	5	686330.170	389142.910
11	686300.490	389096.210	6	686311.421	389129.057	6	686311.421	389129.057
12	686310.360	389083.170	14	686335.781	389067.603	7	686300.177	389120.736
13	686318.630	389089.874	15	686355.945	389041.214	8	686288.758	389112.285
14	686322.432	389085.074				9	686293.280	389106.190
15	686322.432	389085.074				10	686300.490	389096.210
						11	686300.490	389096.210
						12	686310.360	389083.170
						13	686318.630	389089.874
						14	686322.432	389085.074
						15	686355.945	389041.214

S = 954 mp. S = 5441 mp. S = 6395 mp.

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

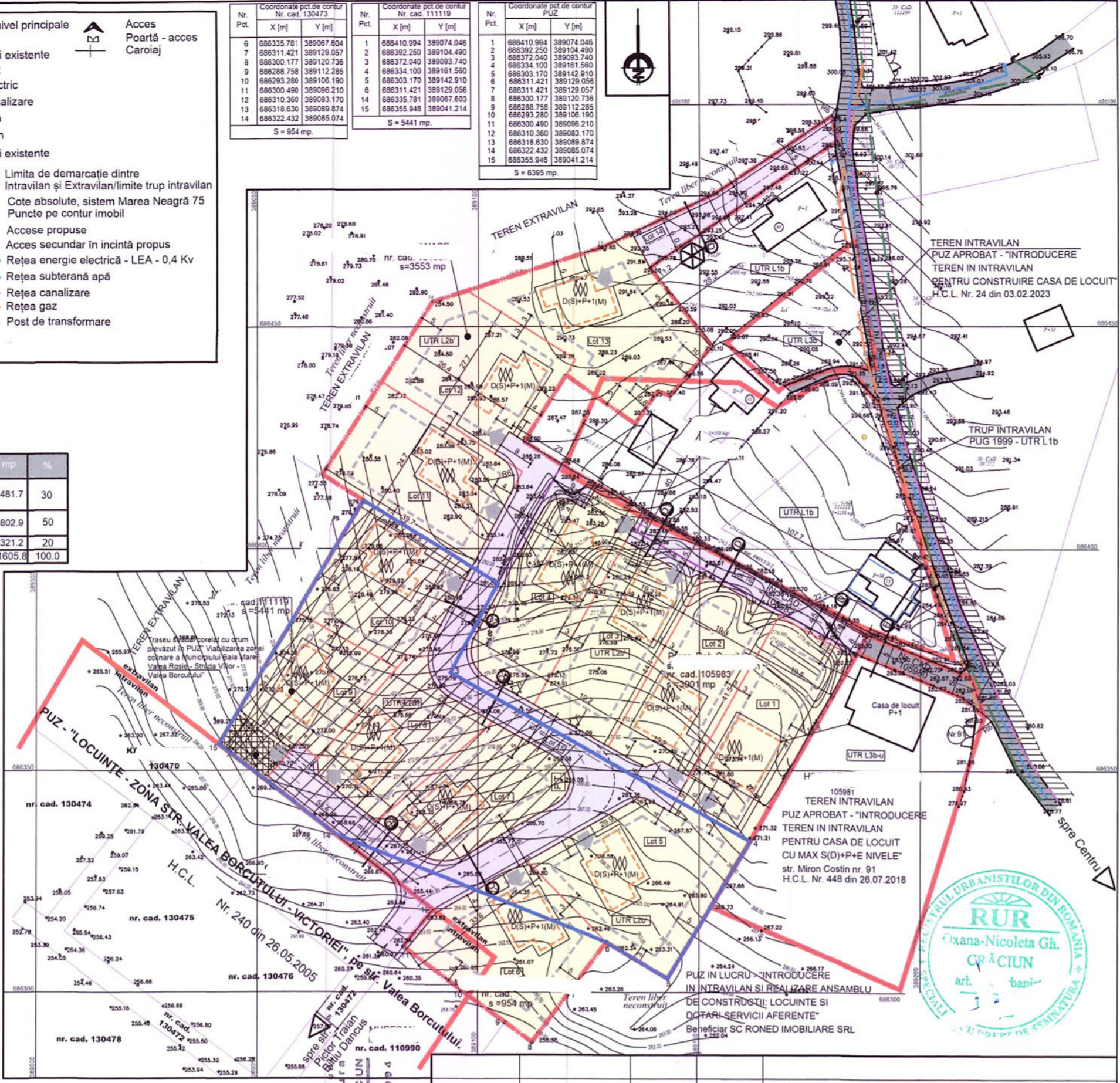
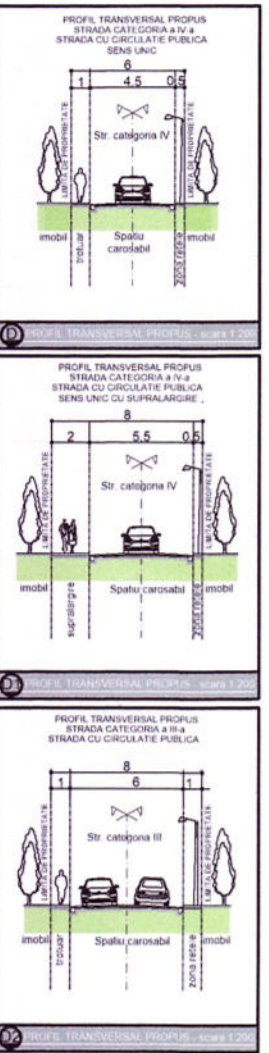
POT propus = 30%, CUT propus = 0.9, GO = 50%, ZV = 50%

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

Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	11605.8	81.29	Suprafete constructii	3481.7	30
				Spatii verzi amenajate in incinta	5802.9	50
				Circulatie carosabila, pietonala si platforme	2321.2	20
				TOTAL	11605.8	100.0
2	Teren afectat de circulatii propuse	2671.2	18.71			
3	TOTAL	14277	100.0			

CENTRALIZATOR LOTURI PROPUSE IN PUZ APROBAT

ZONA FUNCTIONALA	FUNCTIUNE/UTILIZARE	SUPRAFATA mp
LOCUIRE	LOT 1	920.4
	LOT 2	828.7
	LOT 3	820.0
	LOT 4	918.4
	LOT 5	1120.7
	LOT 6	965.5
	LOT 7	739.1
	LOT 8	727.2
	LOT 9	751.9
	LOT 10	832.1
	LOT 11	951.7
	LOT 12	910.4
	LOT 13	1119.7
CIRCULATII	LOT 14, LOT 15, LOT 16	2671.2
	TOTAL	14277



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vrat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 302 / 2026
Arhitect Șef
PUZ 1055 / 2026

Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare
C.I.F. RO21122094

Specificatie	Nume	Semnatura
Proiectat urb.	Arh. Oxana N. Craciun	
Proiectat arh.	Arh. Oxana N. Craciun	
Desenat		

Initiator:	pr. nr. 579/2025
Titlu proiect:	REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELA REACTUALIZARE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT H.C.L. Nr. 24 din 03.02.2023
Amplasament:	PT. ZONĂ DE LOCUINȚE Baia Mare, Str. Miron Costin f.nr., Jud. Maramureș
Titlu planșă:	PLAN REGELEMENTĂRI URBANISTICE CONFORM P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. nr. 592/19.12.2024 - CONTURUL ZONEI PROPUSE SPRE MODIFICARE.
scara:	1:1000
faza:	P.U.Z.
pl.nr.:	A03



LEGENDA:

- Limite zonei reglementate prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 592/19.12.2024
- Număr cadastral inițial, în baza căruia s-a demarat actualizarea P.U.Z. (Cad. vechi 111119)
- Zonă supusă reactualizării prin reorganizarea circulațiilor și a parcelelor
- Limite imobile in studiu
- Intenție de parcelare
- Limite edificabile
- Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente existente/propuse
- Zonă de locuire și funcțiuni complementare UTR L2b'
- Supralărgire carosabilă prin PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire casă 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
- Împrejmuiri existente
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apă
- Stâlp beton
- Construcții existente
- Acces
- Poartă - acces
- Caroiaj
- Limita de demarcație dintre Intravilan și Extravilan/limite trup intravilan
- Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- Puncte pe contur imobil
- Accese propuse
- Acces secundar în incintă propus
- Rețea energie electrică - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă
- Rețea canalizare
- Rețea gaz

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur Nr. cad. 1111119	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
14	686335.781	389067.603
15	686355.946	389041.214

S = 5441 mp.

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

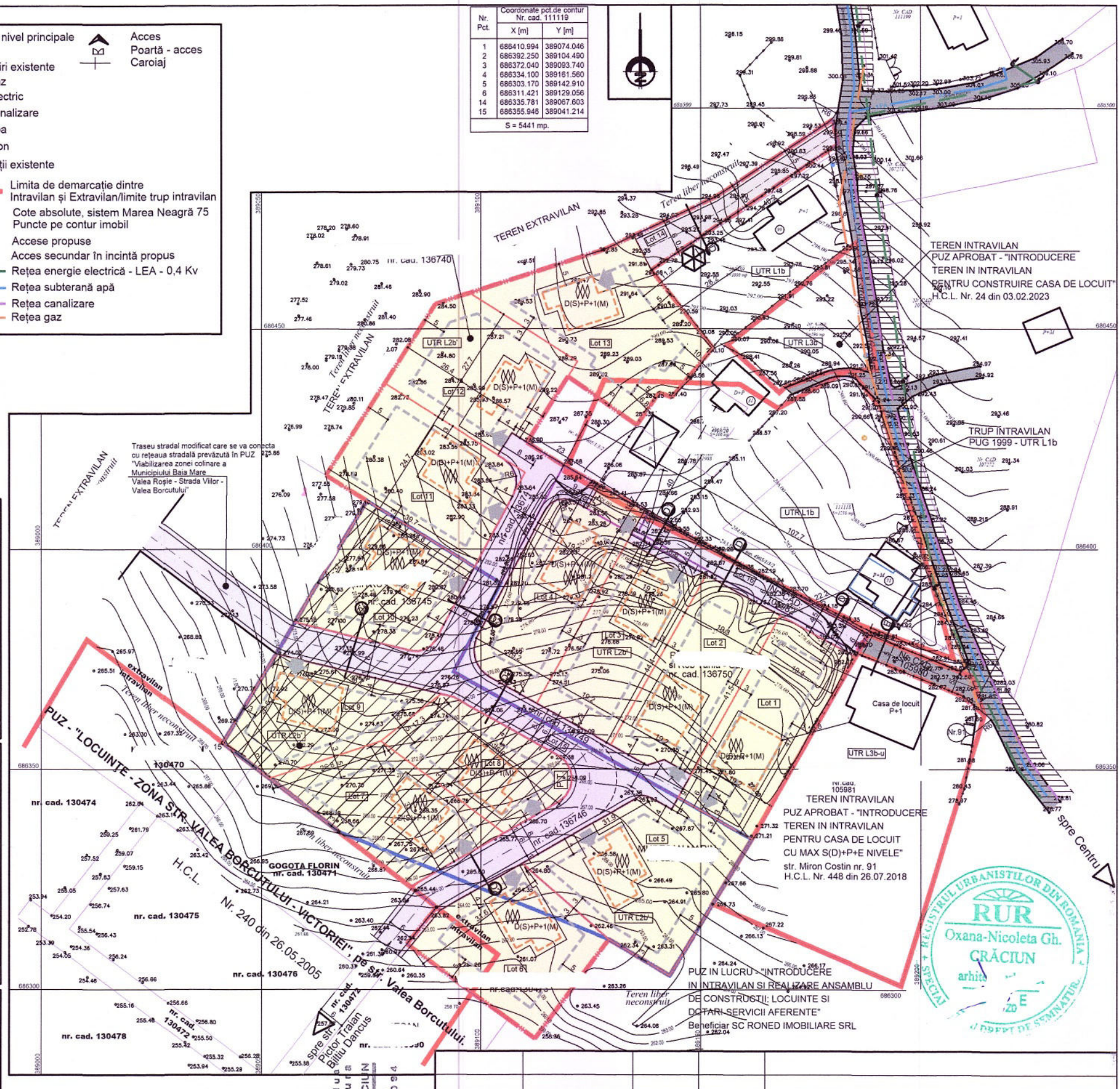
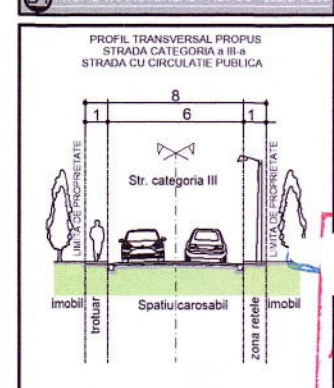
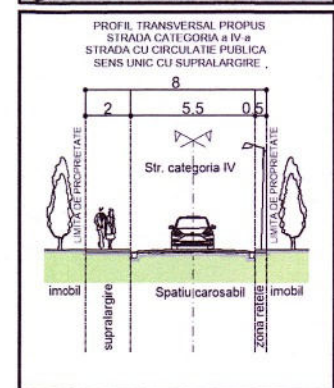
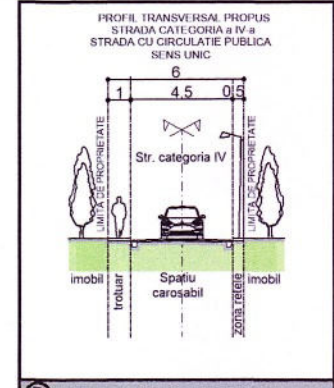
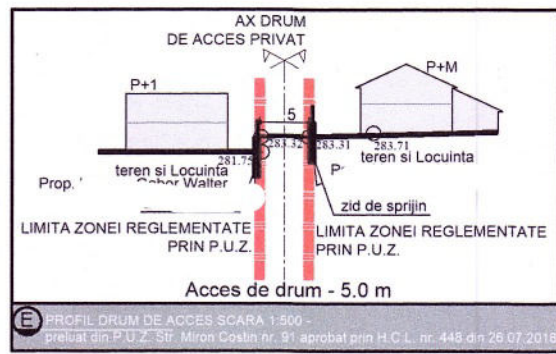
Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	11683,6	81,84	Suprafete constructii	3505,1	30
				Spatii verzi amenajate in incinta	5841,8	50
				Circulatie carosabila, pietonala si platforme	2336,7	20
				TOTAL	11683,6	100,0
2	Teren afectat de circulatii propuse	2593,4	18,16			
3	TOTAL	14277	100,0			

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT propus= 30%, CUT propus= 0,9, GO =50%, ZV =50%

CENTRALIZATOR LOTURI PROPUȘE IN PUZ APROBAT+ACTUALIZARE

ZONE FUNCTIONALE	FUNCTIUNE/UTILIZARE	SUPRAFATA mp
LOCUIRE	LOT 1	920.4
	LOT 2	828.7
	LOT 3	820.0
	LOT 4	918.4
LOTURI CU GEOMETRIA ACTUALIZATĂ	LOT 5	1145.5
	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
CIRCULATII	LOT 14, LOT 15, LOT 16	2593,4
	TOTAL	14277



det. Maramureș Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
 Anexă la HCL nr. 24 din 03.02.2023
Arhitect Șef
 PUZ 1055/2026

Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRACIUN
 Baia Mare
 C.I.F. RO21122094

birou individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în f.n.a. 00239		Initiator: Baia Ma. maramureș	pr. nr. 579/2025	
Specificație Proiectat urb. Proiectat arh. Desenat	Nume Arh. Oxana N. Craciun Arh. Oxana N. Craciun " "	S. natura scara: 1:1000	Titlu proiect: REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE Amplasament: PT. ZONĂ DE LOCUINȚE Baia Mare, Str. Miron Costin f.n., Jud. Maramureș Titlu plansă: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.	faza: P.U.Z. pl.nr. A04



LEGENDA:

- Limite zonei reglementate prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 592/19.12.2024
- Număr cadastral inițial, în baza căruia s-a demarat actualizarea P.U.Z (Cad. vechi 111119)
- Zonă supusă reactualizării prin reorganizarea circulațiilor și a parcelelor
- Limite imobile în studiu
- Intenție de parcelare
- Limite edificabile
- Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente existente/propuse
- Platforme, trotuare, parcaje în incintă
- Zone verzi
- Supralărgire carosabilă prin PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire casă 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
- Împrejmuiri existente
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apă
- Stâlp beton
- Construcții existente
- Acces Poartă - acces Carolaj
- Limita de demarcație dintre Intravilan și Extravilan/limite trup intravilan
- Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- Puncte pe contur imobil
- Accese propuse
- Acces secundar în incintă propus
- Rețea energie electrică - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă
- Rețea canalizare
- Rețea gaz

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur Nr. cad. 111119	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.048	
2	686392.250	389104.490	
3	686372.040	389093.740	
4	686334.100	389161.560	
5	686303.170	389142.910	
6	686311.421	389129.056	
14	686335.781	389067.603	
15	686355.946	389041.214	

S = 5441 mp.

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

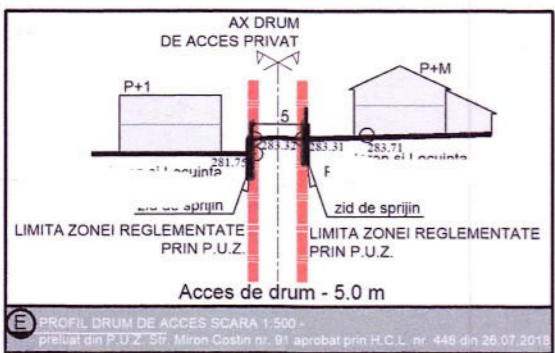
Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	11683,6	81,84	Suprafete constructii	3505,1	30
				Spatii verzi amenajate in incinta	5841,8	50
				Circulatie carosabila, pietonala si platforme	2336,7	20
				TOTAL	11683,6	100,0
2	Teren afectat de circulatii propuse	2593,4	18,16			
3	TOTAL	14277	100,0			

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

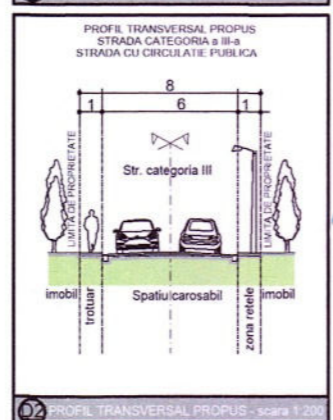
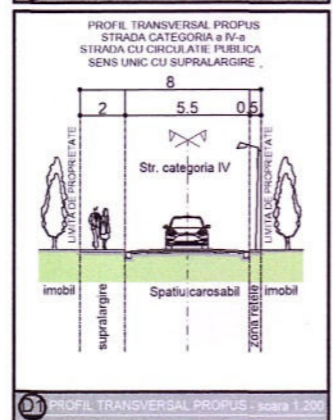
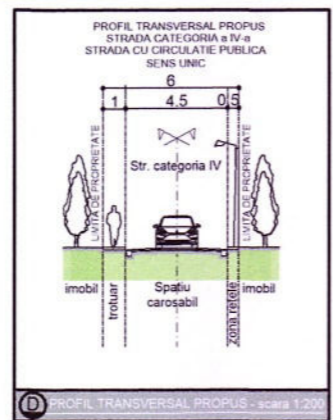
POT propus= 30%, CUT propus= 0,9, GO =50%, ZV =50%

CENTRALIZATOR LOTURI PROPUSE IN PUZ APROBAT+ACTUALIZARE

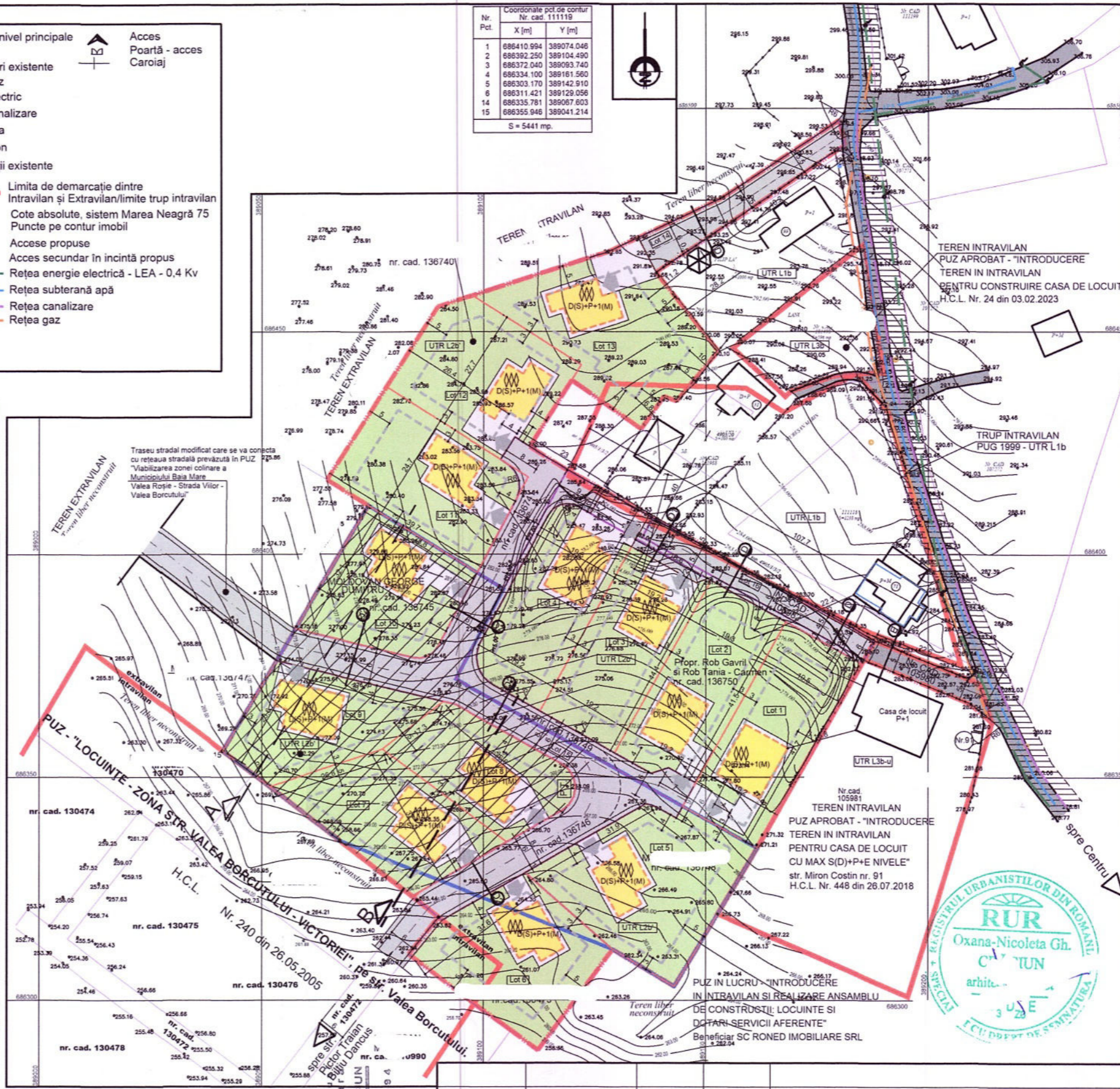
ZONA FUNCTIONALA	FUNCTIUNE/UTILIZARE	SUPRAFATA mp
LOCUIRE LOTURI CU GEOMETRIA ACTUALIZATA	LOT 1	920,4
	LOT 2	828,7
	LOT 3	820,0
	LOT 4	918,4
	LOT 5	1145,5
	LOT 6	941
	LOT 7	841,5
	LOT 8	711,1
	LOT 9	773,7
	LOT 10	801,5
	LOT 11	951,7
	LOT 12	910,4
	LOT 13	1119,7
CIRCULATII	LOT 14, LOT 15, LOT 16	2593,4
	TOTAL	14277



PROFIL DRUM DE ACCES SCARA 1:500 - PROIECT PUZ nr. 592/19.12.2024, Miron Costin nr. 91 aprobat prin H.C.L. nr. 448 din 26.07.2018



PROFIL TRANSVERSAL PROPUS - scara 1:200



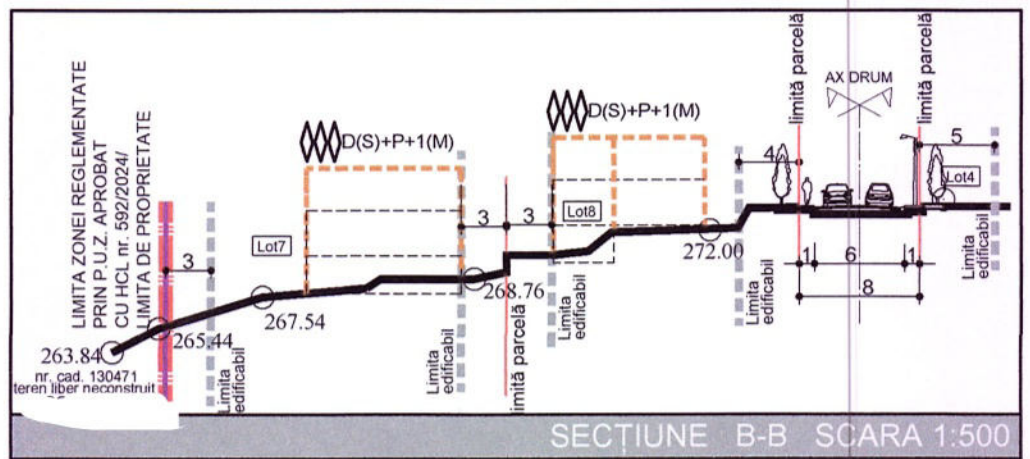
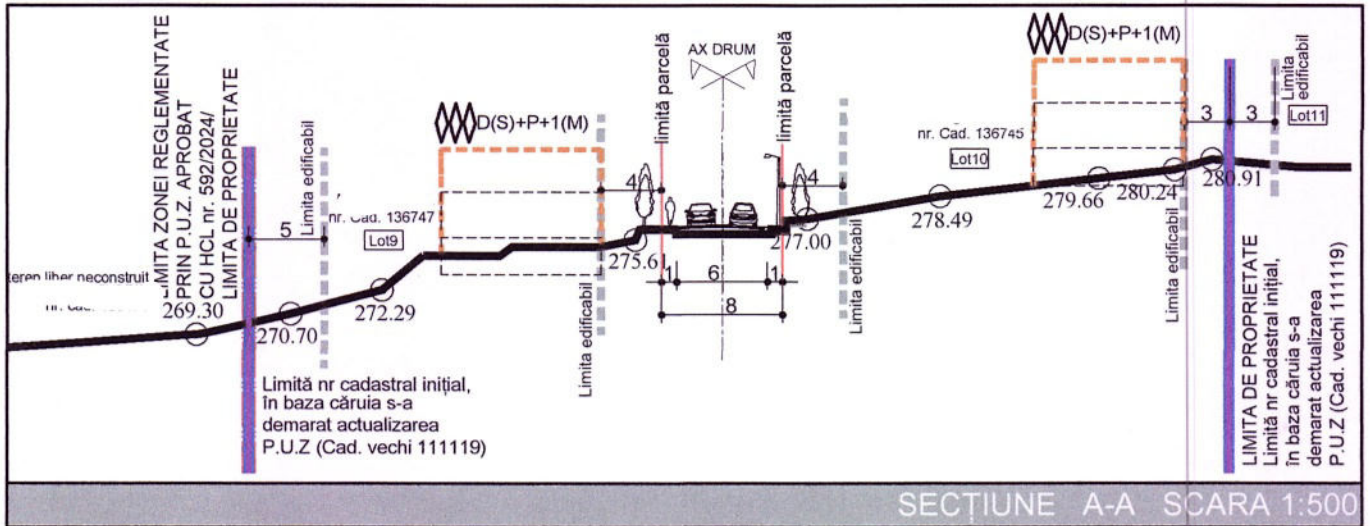
Setul Maramureș Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
 Anexă la HCL nr. 1055/2026
 Arhitect Șef

Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRACIUN
 Baia Mare
 C.I.F. RO21122084

Specificatie	Nume	Semnatura
Proiectat urb.	Arh. Oxana N. Craciun	
Proiectat arh.	Arh. Oxana N. Craciun	
Desenat		

Initiator:	Baia Mare, ... Jud. Maramureș	pr. nr. 579/2025
Titlu proiect:	REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE	faza. P.U.Z.
Amplasament:	PT. ZONĂ DE LOCUINȚE Baia Mare, Str. Miron Costin f.n.r., Jud. Maramureș	pl.nr. A05
Titlu plansa:	PLAN ILUSTRARE URBANISTICĂ	






Județul Maramureș
 Municipiul Baia Mare
 Vizat spre neschimbare
 Anexă la HCL nr. 302/2026
 Arhitect Șef
 PUZ 1055/2026



Birou individual
 de arhitectură
 OXANA N. CRACIUN
 Baia Mare
 C.I.F. RO21122094



 birou individual de arhitectura OXANA N. CRACIUN nr. de inregistrare in t.n.a. 00239		Inițiator: Baia Mare, S'	pr. nr. 579/2025
Specificatie	Nume	semnatura	Titlu proiect: REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE
Proiectat urb.	Arh. Oxana N. Craciun	scara:	faza: P.U.Z.
Proiectat arh.	Arh. Oxana N. Craciun	1:1000	pl.nr. A06
Desenat	"	Titlu plansa: SECȚIUNI PRIN TEREN	

LEGENDA:

- Limite zonei reglementate prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 592/19.12.2024
- Număr cadastral inițial, în baza căruia s-a demarat actualizarea P.U.Z (Cad. vechi 111119)
- Zonă supusă reactualizării prin reorganizarea circulațiilor și a parcelelor
- Limite imobile în studiu
- Intenție de parcelare
- Limite edificabile
- Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Supralărgire carosabilă prin PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire casă de locuit" aprobat prin HCL nr. 24 din 03.02.2023
- D(S)+P+1(M) Regim de înălțime - propus
- P.T. Post de transformare
- Curbe de nivel principale
- Stradă
- Împrejmuiri existente
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apă
- Stâlp beton
- Construcții existente
- Acces Poartă - acces Caroiaj
- Limita de demarcație dintre Intravilan și Extravilan/limite trup intravilan
- Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- Puncte pe contur imobil
- Accese propuse
- Acces secundar în incintă propus
- Rețea energie electrică - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă
- Rețea canalizare
- Rețea gaz

REȚELE EXISTENTE:

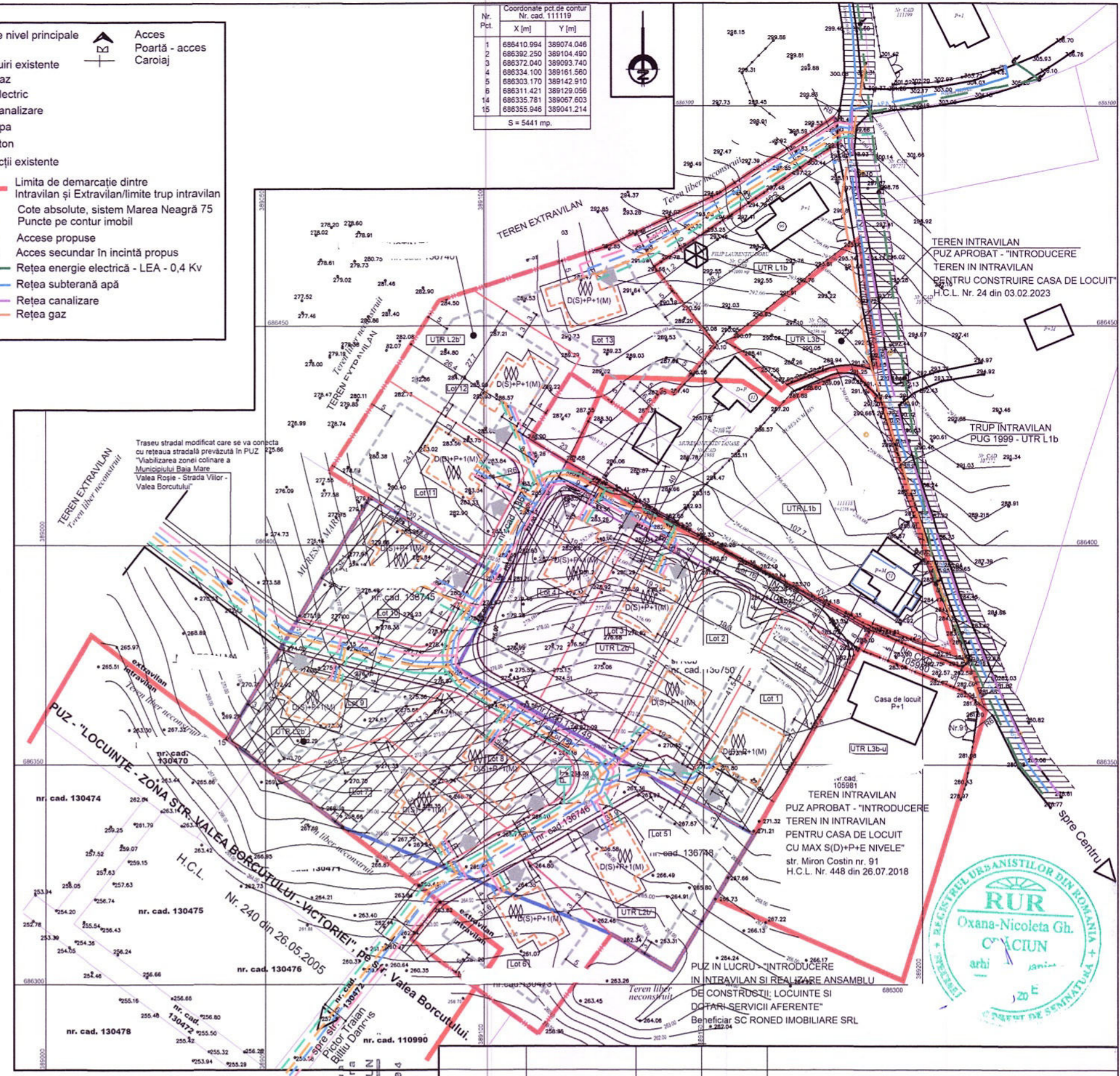
- Rețea energie electrica - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterana apa
- Rețea canalizare
- Rețea gaz

BRANSAMENTE PROPUSE:

- Rețea energie electrica - LES 0,4 Kv
- Rețea gaz
- Rețea apa potabila
- Rețea canalizare
- Platforma menajera
- Post de transformare

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Nr. cad. 111119	
	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.048
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
14	686335.781	389067.603
15	686355.946	389041.214

S = 5441 mp.



detul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neșchimbare
Anexă la HCL nr. 301/2026
Arhitect Șef
P.U.Z 1055/2026

Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare
C.I.F. RO21122094

biro individual de arhitectură OXANA N. CRĂCIUN nr. de înregistrare la f.n.a. 00239		scara:	1:1000
Specificatie	Nume	Semnatura	
Proiectat urb.	Arh.Oxana N. Craciun		
Proiectat arh.	Arh.Oxana N. Craciun		
Desenat	"		

Initiator:	Baia Mar	Jud. Maramureș	pr. nr. 579/2025
Titlu proiect:	REACTUALIZAREA P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE		faza P.U.Z.
Amplasament:	PT. ZONĂ DE LOCUINȚE Baia Mare, Str. Miron Costin f.n.r., Jud. Maramureș		pl.nr. A07
Titlu plansa:	PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE		



LEGENDA:

- Limite zonei reglementate prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 592/19.12.2024
- Număr cadastral inițial, în baza căruia s-a demarat actualizarea P.U.Z. (Cad. vechi 111119)
- Zonă supusă reactualizării prin reorganizarea circulațiilor și a parcelelor
- Limite imobile în studiu
- Intenție de parcelare
- Limite edificabile
- Posibilitate de amplasare a clădirilor pe teren
- Supralărgire carosabilă prin PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire casă de locuit" aprobat prin HCL nr. 24 din 03.02.2023
- D(S)+P+1(M) Regim de înălțime - propus
- P.T. Post de transformare
- Curbe de nivel principale
- Stradă
- Împrejmuiri existente
- Cămin gaz
- Panou electric
- Cămin canalizare
- Cămin apă
- Stâlp beton
- Construcții existente
- Acces Poartă - acces Caroiaj
- Limita de demarcație dintre Intravilan și Extravilan/limite trup intravilan
- Cote absolute, sistem Marea Neagră 75
- Puncte pe contur imobil
- Accese propuse
- Acces secundar în incintă propus
- Rețea energie electrică - LEA - 0,4 Kv
- Rețea subterană apă
- Rețea canalizare
- Rețea gaz

TIPUL DE PROPRIETATE/ CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public ulterior aprobarii PUZ

CIRCULATIA TERENURILOR

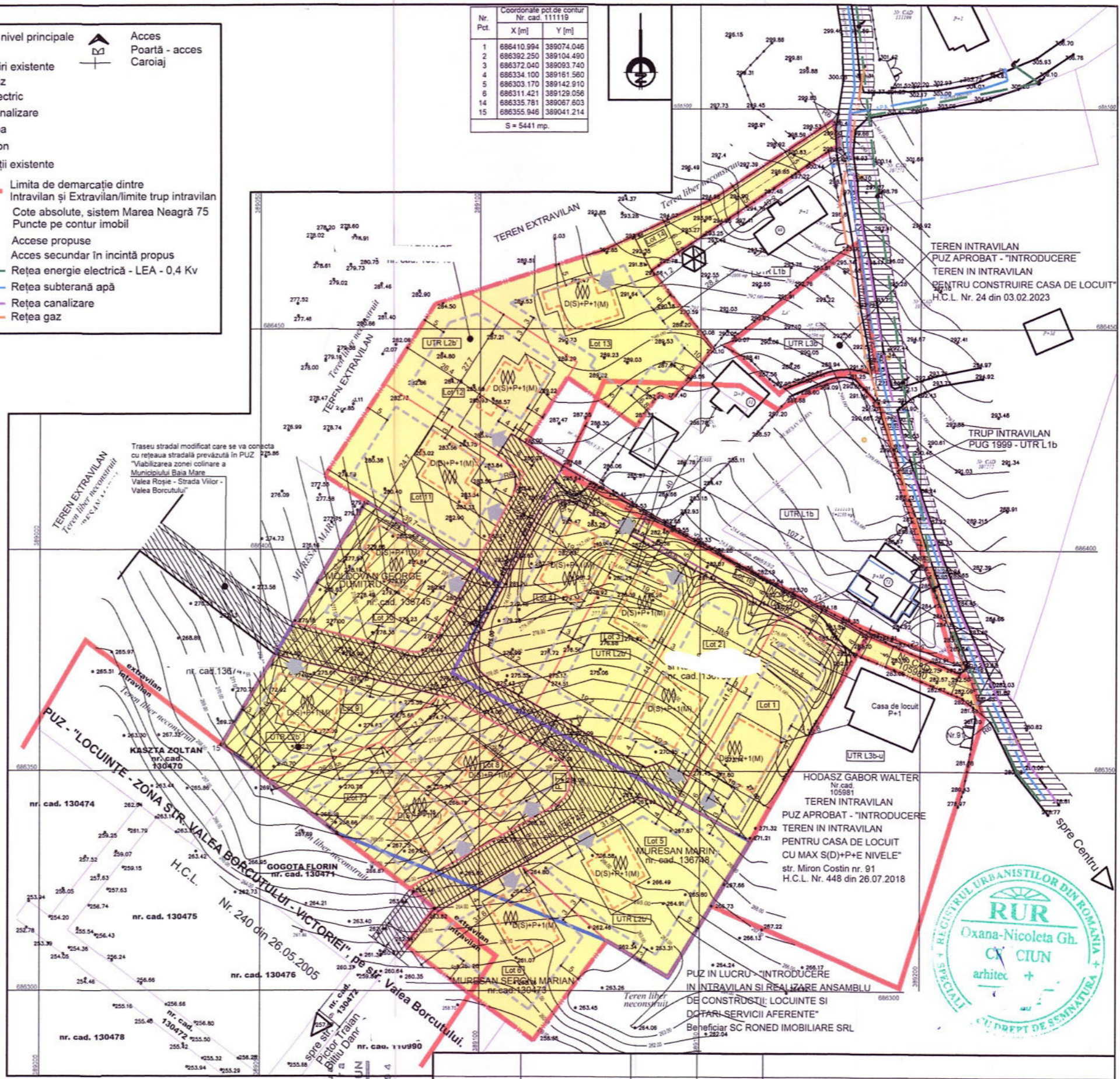
- Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public ulterior aprobarii PUZ

Nr. crt.	CIRCULATIA TERENURILOR	mp	%
1	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	12523	87.7
2	Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public ulterior aprobarii PUZ	1754	12.3
3	TOTAL	14277	100.0

Coordonate pct de contur Nr. cad. 111119

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	686410.994	389074.046
2	686392.250	389104.490
3	686372.040	389093.740
4	686334.100	389161.560
5	686303.170	389142.910
6	686311.421	389129.056
14	686335.781	389067.603
15	686355.946	389041.214

S = 5441 mp.



Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
arat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 24 din 2026
Arhitect Șef
PUZ 1055/2026

Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare
C.I.F. RO21122094

Biro individual de arhitectură OXANA N. CRACIUN nr. de înregistrare în t.n.a. 00239		
Specificatie	Nume	Semnatura
Proiectat urb.	Arh. Oxana N. Craciun	
Proiectat arh.	Arh. Oxana N. Craciun	
Desenat	"	

Initiator:	pr. nr.
Baia Mare, Str. Maramureș	579/2025
Titlu proiect:	faza:
REACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 592/2024 - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE	P.U.Z.
Amplasament:	pl. nr.
PT. ZONĂ DE LOCUINȚE Baia Mare, Str. Miron Costin f.n.r., Jud. Maramureș	A08
Titlu plansa:	
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	