



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n, inițiator: Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita, Cherecheș Maria (Bila Maria conform CI), Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea, Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia

**Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,**  
2025,

#### **Examinând :**

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 29694 din 04.07.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n, județul Maramureș, identificat prin

-C.F. nr. 124173 Baia Mare, nr. Cadastral 124173 în suprafață de 1230 mp, proprietatea lui Cherecheș Maria (Bila Maria)

-C.F. nr. 124175 Baia Mare, nr. cadastral 124175 în suprafață de 1150 mp, proprietatea lui Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita

-C.F. nr. 122779 Baia Mare, nr. cadastral 122779 în suprafața de 270 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea

-C.F.109804 Baia Mare, nr. cadastral 109804 în suprafața de 2233 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin

-C.F.109807 Baia Mare, nr. Cadastral 109807 în suprafața de 1500 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin

-C.F.109810 Baia Mare, nr. Cadastral 109810 în suprafața de 1500 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin

-C.F.109811 Baia Mare, nr. cadastral 109811 în suprafața de 1000 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea

-C.F.109813 Baia Mare, nr. Cadastral 109813 proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin

Proiect nr. 611 din 2020, elaborator: SC ARCON S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Arcadie Gavril Bod, inițiator: Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita, Cherecheș Maria (Bila Maria conform CI), Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea, Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia

Solicitarea domnului Dumitraș Attila Ionel, cu domiciliul în sat Coltau, str. Ariesului nr. 14, în calitate de proprietar, înregistrată cu 29694 / 23.05.2025.

#### **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. 10 din 17.06.2025
- Raportul de specialitate nr. 29694 din 04.07.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n, 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
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

#### În temeiul prevederilor:

- Art. 139 și art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

#### HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n, județul Maramureș, identificat prin

- C.F. nr. 124173 Baia Mare, nr. Cadastral 124173 în suprafață de 1230 mp, proprietatea lui Cherecheș Maria (Bila Maria)
  - C.F. nr. 124175 Baia Mare, nr. cadastral 124175 în suprafață de 1150 mp, proprietatea lui Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita
  - C.F. nr. 122779 Baia Mare, nr. cadastral 122779 în suprafața de 270 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea
  - C.F.109804 Baia Mare, nr. cadastral 109804 în suprafața de 2233 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
  - C.F.109807 Baia Mare, nr. Cadastral 109807 în suprafața de 1500 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
  - C.F.109810 Baia Mare, nr. Cadastral 109810 în suprafața de 1500 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
  - C.F.109811 Baia Mare, nr. cadastral 109811 în suprafața de 1000 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea
  - C.F.109813 Baia Mare, nr. Cadastral 109813 proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
- 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 - Județul Maramureș
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitectul Șef
- Dumitras Attila Ionel, cu domiciliul în sat Coltau, str. Ariesului nr. 14
- Direcția Generală Dezvoltare Publică
- Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

Dăncuș Ioan Doru

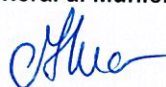
Primarul Municipiului Baia Mare



Contrasemnat pentru legalitate

Lia Augustina Mureșan

Secretar general al Municipiului Baia Mare









## PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr.        /        .2025

### REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n, județul Maramureș, inițiatori: Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita, Cherecheș Maria (Bila Maria conform CI), Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea, Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia

#### Examinând :

- Solicitarea doamnei Dumitraș Attila Ionel, cu domiciliul în sat Coltau, str. Arieșului nr.14, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 29694 / 23.05.2025
- Avizul Arhitectului Șef nr. 10 din 177.06.2025.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 21 din 11.10.2022.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n, județul Maramureș, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul municipiului Baia Mare în :

UTR-L1b - subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+1 sau P+M

Categoria de folosință conform CF: faneata, ape curatoare.

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUZ, având ca obiectiv intrarea în intravilan pentru locuință individuală

Funcțiuni propuse :

UTR L2- locuinte individuale si cuplate

#### Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

**PROPUN**

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n, județul Maramureș, Proiect nr. 69 din 2022, elaborator: SC ARCON S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Arcadie Gavril Bod, 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.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

Primarul Municipiului Baia Mare

**Dăncuș Ioan Doru**







## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr . 29694 din 04.07.2025

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE"**, generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n., județul Maramureș, Proiect nr. 69 din 2022, elaborator: SC ARCON S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Arcadie Gavril Bod inițiator: Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita, Cherecheș Maria (Bila Maria conform CI), Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea, Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 563 din 24.05.2022 cu valabilitate până la 24.05.2025
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 10 din 17.06.2025 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat se află parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Nucului, FN, fiind delimitat la Nord, Sud și Est de proprietăți private și la Vest de strada Nucului. Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **9071 m<sup>2</sup>**

Funcțiunea propusă a terenului:

L2- locuințe individuale și cuplate

Inițiatori: Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita, Cherecheș Maria (Bila Maria conform CI), Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea, Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia

Proiect nr. 69 din 2022, elaborator: SC ARCON S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Arcadie Gavril Bod

Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ

- C.F. nr. 124173 Baia Mare, nr. Cadastral 124173 în suprafață de 1230 mp, proprietatea lui Cherecheș Maria (Bila Maria)
- C.F. nr. 124175 Baia Mare, nr. cadastral 24175 în suprafață de 1150 mp, proprietatea lui Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita
- C.F. nr. 122779 Baia Mare, nr. cadastral 122779 în suprafața de 270 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea
- C.F.109804 Baia Mare, nr. cadastral 109804 în suprafața de 2233 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
- C.F.109807 Baia Mare, nr. Cadastral 109807 în suprafața de 1500 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
- C.F.109810 Baia Mare, nr. Cadastral 109810 în suprafața de 1500 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin
- C.F.109811 Baia Mare, nr. cadastral 109811 în suprafața de 1000 mp proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea
- C.F.109813 Baia Mare, nr. Cadastral 109813 proprietatea lui Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia, Stegeran Călin

**Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999:**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

**UTR-L1b** - subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+1 sau P+M.

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

- locuinte individuale si cuplate

**Indicatori Urbanistici Propusi**

**UTR L2**- locuinte individuale si cuplate

**UTILIZARI ADMISE:**

- locuinte individuale cu regim de construire izolat si cuplat cu maxim D(S)+P+E+M niveluri, de tip urban,
- echipamente tehnico-edilitare
- alei pietonale ,carosabile, imprejmuii cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.
- Regimul de construire va fi izolat si cuplat;
- Se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.00 m**.
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.
- Inaltimea maxima propusa este S(D)+P+1E+M
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 45%;
- Se vor realiza ziduri de sprijin acolo unde se impun prin prevederile constructive impuse in studiul geotehnic
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

**UTILIZARI INTERZISE:**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;



- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 270 mp si un front la strada de minim de 10.00m pentru locuinte dispuse in regim cuplat, si minim 400mp si front la strada de 17.00m pentru locuinte dispuse in regim izolat,
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 4.00 m;
- aceste prevederi nu se aplica pentru parcelele din coltul

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

-cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acces largit cu o distanta de:

- **4,00 m**, respectiv 8.00m din axa strazii Nucului si 6.50m din axa drumului de servitute propus

#### AMPLASAREA CALDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat
- In regim izolat constructiile vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3.00m**
- in regim cuplat cladirile se vor alipi de calcanul constructiei de pe parcela alaturata si se va retrage fata de cealalta limita laterala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3.00m.**; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii, cladirea se va realiza in regim izolat

- Distantele fata de limita posterioara:

- **5.00m**, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanta minima intre cladirile de pe aceeaasi parcela va fie egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **4,00 m**.

In toate cazurile se va tine seama de de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

#### CIRCULATII SI ACCESE:

##### Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces existent, strada Nucului, se propune cu doua benzi de circulatie, si trotuare de 1.00m de-o parte si alta a strazii, acostament e de-o parte si alta a strazii de 0.50m. Platformastrazii Nucului va fi de 9.00m latime.

Se va amenaja un pod rutier peste valea existenta, cu latimea carosabilului de 6.00m, cu doua benzi de circulatie, si un trotuar de 1.00m latime, care leaga Str. Nucului de drumul de servitute propus.

Se va asigura un acces la parcelele nou create cu latimea carosabilului de 4.00m latime, cu trotuar pe o parte a strazii de 1.50m latime. Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora din curte sa va realiza in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Aleile de acces din interiorul parcelelor studiate, vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-ofundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea in profil transversal si logitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

#### Accese pietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

Se vor realiza racordurile necesare intre strazi si accesele pe parcela.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" respectiv HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor si a necesarului locurilor de parcare/garare in Municipiul Baia Mare.

În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Împrejmuirea frontala se va retrageparțial, astfel incat stationarea autovehiculelor la strada se se realizeze exclusiv pe spatiul loturilor nou create si existente, in afara zonei carosabile.

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 8.0 m. cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea maxima a cladirilor va fi de  $S(D)+P+1E+M$
- inaltimea la cornisa va fi de  $H_{max} = 9.00$  m.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- Se recomanda adoptarea unor volumetrii astfel incat noile constructii sa se integreze in cadrul general al zonei, finisaje de calitate superioara;
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Având in vedere caracterul urban residential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpanța cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei.
- Materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural.



- Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare sau a materialelor nespecifice functiunii de locuire.
- Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.
- Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; Se poate utiliza fier forjat si sticla securizata

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat fara elemente bogate de decor. Se interzice folosirea inoxului.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz;
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate in reseaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Autorizarea de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spatii verzi pe suprafata de minim 40%.
- In zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.
- Conform recomandarilor din studiul geotehnic se va mentine regimul hidrotehnic determinat din timpul executiei prospectiunilor. Se va reduce posibilitatea ridicarii nivelului apei subterane, iar daca va aparea acest fenomen, trebuie luate masuri necesare pentru eliminarea cat mai rapida a cauzelor care ar determina ridicarea nivelului apei subterane.
- Dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie.

#### IMPREJMUIRI:

- Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80m-2.20m, din care soclu opac de 30cm, dublate eventual cu plantatii de gard viu .
- Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi partial opace cu inaltimea maxima de 2,20 metri .
- Imprejmuirea frontala se va retrage partial , astfel incat stationarea autovehiculelor la strada se se realizeze exclusiv pe spatiul fiecarui lot nou creat si existent, in afara zonei carosabile.

#### BILANT TERITORIAL -UTR – L2

|                              | mp               | %            |
|------------------------------|------------------|--------------|
| <b>Suprafata terenului</b>   | <b>9071.00mp</b> | <b>100</b>   |
| Din care:                    |                  |              |
| <b>Constructii</b>           | <b>3175.00mp</b> | <b>35,00</b> |
| <b>Zone verzi amenajate</b>  | <b>3629.00mp</b> | <b>40,00</b> |
| <b>Circulatia carosabila</b> | <b>997.00mp</b>  | <b>11,00</b> |
| <b>Circulatia pietonala</b>  | <b>816.00mp</b>  | <b>9,00</b>  |
| <b>Parcaje+platforme</b>     | <b>454.00mp</b>  | <b>5,00</b>  |

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L2

POT<sub>max</sub>=35,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L2

CUT<sub>max</sub> = 0,9

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe individuale și cuplate. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității. Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității. Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

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

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

Arhitect Șef

Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ionce Mirela





## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. 6953 din 04.07.2025

### RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru " INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Nucului, f.n,

- Inițiatori: Dumitraș Attila Ionel și soția Dumitraș Tabita, Cherecheș Maria (Bila Maria conform CI), Stegeran Călin și soția Stegeran Gabriela Andreea, Stegeran Alin Mircea și soția Stegeran Laura Camelia
- Proiect: 69/2022,
- Elaborator: SC ARCON S.R.L
- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Arcadie Gavril Bod

Informarea și consultarea publicului s-a făcut având în vedere Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”:

#### 1.Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. pentru consultare, notificare.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 28.03.2023 privind consultarea documentației și formularea observațiilor.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 28.03.2023-17.04.2023, la adresa de email [urbanism@baiamare.ro](mailto:urbanism@baiamare.ro) a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 6953/08.03.2023.

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

În această etapă s-au înregistrat adrese din partea persoanelor fizice interesate după cum urmează

- În data de 22.09.2023 s-a primit adresa cu nr 40328, din partea domnului Moldovan Danut viorel, în calitate de proprietar a parcelei identificate prin nr. CF 124858 Cad. 124858, pentru care exista o suprapunere de teren cu CF 118568 cad 118568

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

- Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal au decis scoaterea din PUZ a CF cu nr 118568 cad 118568

Arhitect Șef  
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
Ionce Mirela

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

3 ex. / O.E. / 04.07.2025

