

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
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N., inițiatori:

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 și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 19425 din 14.08.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N., identificat prin C.F. nr. 113300 Baia Mare, nr cad. 113300, C.F. nr. 113309 Baia Mare, nr cad. 113309, C.F. nr. 113218 Baia Mare, nr cad. 113218, C.F. nr. 113220 Baia Mare, nr cad. 113220, C.F. nr. 113219 Baia Mare, nr cad. 113219, proiect nr. 265 din 2021 Elaborator: S.C. NEW MYNTHOS S.R.L., arh., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ..., Inițiatori: ...;
- Solicitarea domnului ..., înregistrată sub nr. 19425 din 31.03.2025;

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 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. 6 din 25.04.2025.
- Raportul de specialitate nr. 19425 din 14.08.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului, fn.
- 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 General al 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 pentru SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N, identificat prin C.F. nr. 113300 Baia Mare, nr cad. 113300, C.F. nr. 113309 Baia Mare, nr cad. 113309, C.F. nr. 113218 Baia Mare, nr cad. 113218, C.F. nr. 113220 Baia Mare, nr cad. 113220, C.F. nr. 113219 Baia Mare, nr cad. 113219. proiect nr. 265 din 2021, elaborator: S.C. NEW MYNTHOS S.R.L., arh. ..., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ..., inițiatori: ..., 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 - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 -
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă.

Inițiator
Primarul Municipiului Baia Mare

Ioan Doru Dăncuș

Contrasemnat pt. legalitate
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Jur. Vasile Cameliu Gligan



MUNICIPIUL BAI A MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr. 59258 / 25.04.2025

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în municipiul _____, bulevardul _____, nr. _____ ap. _____ înregistrată la nr. 59258 din 18.12.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 6 din 25.04.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN** _____ generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N., identificat prin nr. cad. 113300 Baia Mare, nr. cad. 113300, C.F. nr. 113309 Baia Mare, nr. cad. 113309, C.F. nr. 113309 Baia Mare, nr. cad. 113218, C.F. nr. 113220 Baia Mare, nr. cad. 113220, C.F. nr. 113219 Baia Mare, nr. cad. 113219.

Inițiatori:

- _____
- _____

Elaborator:

- S.C. NEW MYNTHOS S.R.L., arh. _____

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb. _____

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

- Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în municipiul Baia Mare, în zona de nord-est a acestuia. Mai exact amplasamentul este situat pe strada Colonia Topitorilor, fiind un amplasament în vecinătatea terenului nr. cad. 113300, C.F. nr. 113309, suprafața de 495 mp înscrisă în C.F. nr. 113219, nr. cad. 113220, toate acestea fiind proprietate privată a municipiului Baia Mare, la nord de strada Colonia Topitorilor conform planului de situație pe suport cadastral. Zona studiată cuprinde terenul în suprafața de 550 mp înscris în C.F. nr. 113300, suprafața de 565 mp înscrisă în C.F. nr. 113309, nr. cad. 113309, suprafața de 480 mp înscrisă în C.F. nr. 113218, nr. cad. 113218, suprafața de 480 mp înscrisă în C.F. nr. 113219, suprafața de 480 mp înscrisă în C.F. nr. 113220, nr. cad. 113220, toate acestea fiind proprietate privată a municipiului Baia Mare, la nord de strada Colonia Topitorilor conform planului de situație pe suport cadastral. Conform extrasului CF, parcelele au categoria de terenuri fiind proprietatea beneficiarului, _____, cazăș _____ sunt situate în intravilan.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 2570 mp.

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

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE

2 ex. / 1. M.L.

- conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice, conform P.U.G..
- Funcțiunea dominantă în zona amplasamentului este zona de locuit cu funcțiuni complementare

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

Indicatori urbanistici propuși:

L 3 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

UTILIZĂRI ADMISE

L 3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 3 - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din suprafața unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. A genera un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora de producție poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenuri publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice împiedicând evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, etc.)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața Mp.	front m.	suprafața mp.	front m.

Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
parceta de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În regim izolat- clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri.

În regim cuplat sau continuu-

clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.

În toate zonele de extindere noi - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În regim înșiruit (continuu) clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcanul având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarcere față spre ambele străzi;

În cazul segmentării înșiruirii, spre intersecție se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

În regim cuplat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.

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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.0 metri;

CIRCULATII SI ACCESE

parceta este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Circulația rutieră și pietonală pe drumurile publice

Circulația rutieră și pietonală se menține pe traseul străzii Colonia Topitorilor. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/ieșirea de pe parcele fără afectarea fluenței traficului.

Organizarea circulației în incinta zonei. Parcaje.

S-a prevăzut câte un acces auto și pietonal pentru fiecare parcelă, iar capacitatea căilor de circulație în incinte se propune după cum urmează:

- carosabil de 4,00m lățime

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri).

se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor

integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.12.2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Nu este cazul.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1415 din 06.12.2022 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș

Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. dr. Mirela Ionce

C

C

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA :

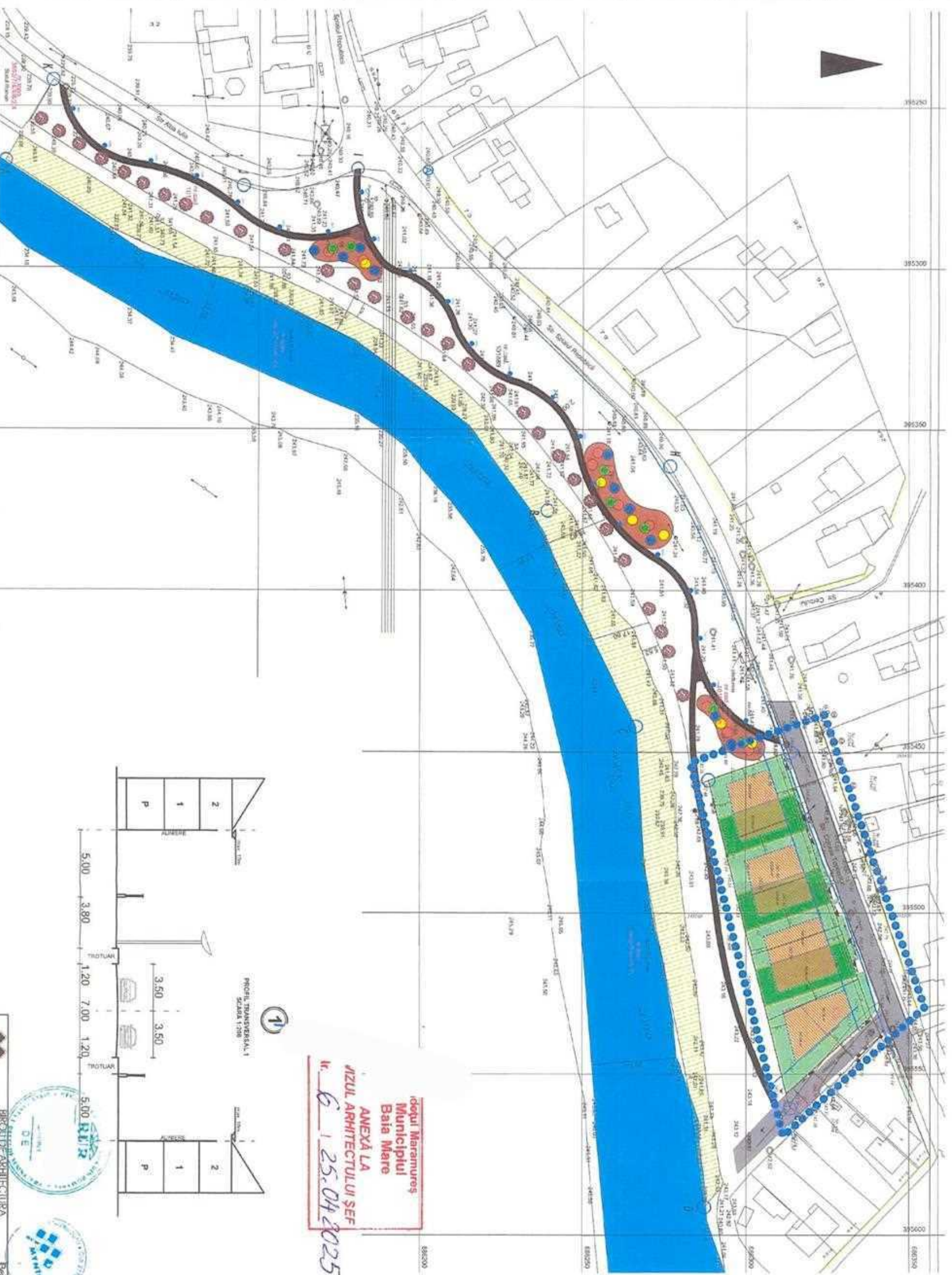
- LIMITA ZONE STUDIATE
- ✱ LIMITA PARCELA STUDIATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- RETINACERE MINIMA FATADA ALINEAMENT STRADAL (M)
- LIMITA DE ALINIERE
- PROPAGARE REPARCELARE
- ZONA EDIFICABILA PROPUSA
- PLANTATI, SPATIIL VERZI AMENAJATE
- CIRCULATIE CAROSABILA
- TROTUARE, ALI PIETONALE
- ▲ ACCES PIETONAL SI AUTO PE PARCELA

- 35% P.O.T. propus
- 0.9 C.U.T. propus
- REGIM MAX. DE INALTIME P+2

BILANT TERITORIAL

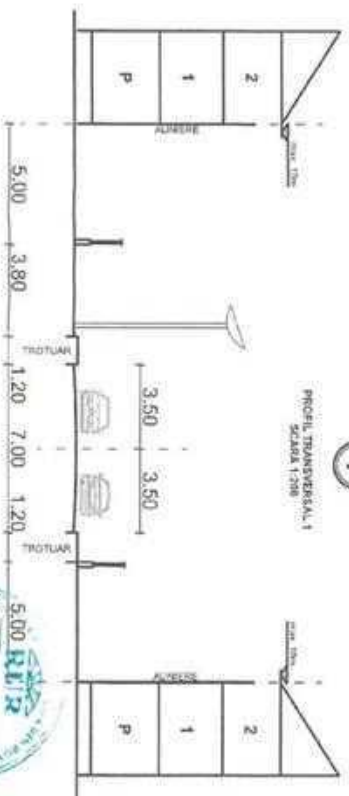
SUPERFATA CONSTRUITA	35%	900mp
SPATII VERZI	40%	1000mp
CIRCULATIE CAROSABILA - PARCALE	10%	250mp
CIRCULATIE PIETONALE	10%	250mp
SUPERFATA TOTALA REGLEMENTATA	100%	2500mp

G.O. = 60%
Sp.V. = min. 40%



Idozi Maramures
Municipiul
Bata Mare
ANEXA LA
AZUL ARHITECTULUI SI SEF
nr. 6 / 25.04.2025

PROIECT TRANSVERSALA 1
SCALA 1:200



BRODIE ARHITECTURA		Beneficiar		Proiect nr.	
S.C. NEW MYNTHOS S.R.L.		Bata Mare		285/2021	
Bata Mare, Str. M. Bocu, nr. 12/6		Titlu proiect		Faza	
Nr. proiect: 2		1:1000		PUZ	
Proiectat: B.		DATA		Plan nr.	
05.2024		Titlu plan		AC3	
PLAN REGLEMENTARI					

REGULAMENT

afereant PUZ – SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN UTR V1a in L3 pe strada Colonia Topitorilor, Baia Mare

I. DISPOZITII GENERALE

Regulamentul Zonal de Urbanism explica si detaliaza, sub forma unor prescriptii si recomandari prevederile Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul P.U.Z.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. este in intravilanul municipiului Baia Mare, conform P.U.G. aprobat cu HCL 349/1999.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

- Introducerea unor parcele in intravilan.
- Constructii noi realizate pe teren liber.
- Amenajari de spatii verzi, cai de circulatie, echipare edilitara.

Prevederile Regulamentului sunt obligatorii pentru toti beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in spiritul si limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeaasi filiera de avizare si aprobare.

1.1. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI ZONIFICAREA FUNCTIONALA.

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local

Regulamentul de fata este aplicabil zonelor delimitate in plansele anexa **"PUZ – Schimbare de destinatie din UTR V1a in L3"**.

Corelarea cu alte regulamente

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Baia Mare, aprobat prin HCL 349/1999.

- Se va construi numai in regim izolat
- Inaltimea maxima va fi de cca. 7,00m – la cornisa.
- Numarul nivelelor va fi de max P+2

Pe baza zonificarii functionale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat urmatoarea unitate teritoriala de referinta – UTR L3 – subzone locuintelor individuale si collective mici cu maxim P+2 niveluri, descrisa in cele ce urmeaza.

Teritoriul luat in considerare pentru introducere in intravilan – conform P.U.G. - Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare - se situeaza

in intravilan si se afla in zona delimitata la nord de strada Colonia Topitorilor. Parcelele sunt situate adiacent str. Colonia Topitorilor din mun. Baia Mare, avand acces indirect din strada.

1.2. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata este in partea de nord-est a Municipiului Baia Mare cu posibilitatea accesului din strada Colonia Topitorilor.

Constructiile existente in zona de studiu sunt: cladiri rezidentiale (locuinte unifamiliale) cu regim de inaltime maxim P+2, amplasate izolat.

1.2.1 Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare este cuprins pe 5 parcele si are suprafata totala de 2570 mp. Suprafata de teren de 2570 mp are urmatorul statut juridic:

- Suprafata de 550 mp inscrisa in C.F. nr. 113300, nr cad. 113300, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 565 mp inscrisa in C.F. nr. 113309, nr cad. 113309, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 495 mp inscrisa in C.F. nr. 113218, nr cad. 113218, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 480 mp inscrisa in C.F. nr. 113219, nr cad. 113219, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 480 mp inscrisa in C.F. nr. 113220, nr cad. 113220, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan. Nu exista cladiri edificate pe aceste terenuri, in prezent.

1.2.2 Caracterul zonei

In prezent terenurile au destinatia:

- curti constructii - nu exista constructii pe parcele. Parcelele sunt cuprinse in intravilan si se doreste trecerea in U.T.R. constructibil – L3 – subzone locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri.

1.2.3 Accesibilitate la cai de circulatie

Accesul pe terenurile studiate se realizeaza din strada Colonia Topitorilor din Baia Mare.

2. PREVEDERILE REGULAMENTULUI ZONAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

L 3 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat. Locuintele colective mici sunt locuintele cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire între două și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun.

ART.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 3 - se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de

utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

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

ART.3 – UTILIZARI INTERZISE

L 3 - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp**. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru 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;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CARACTERISTICIALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L 3 - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime;

Regimul de construire			dimensiune minima	
			suprafata mp.	front m.
Insiroit			150	8
Cuplat			250	12
Izolot			350	14
parcela de colt			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

* - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L 3 - În regim izolat- cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror inaltime

depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri.

L 3 - În regim cuplat sau continuu- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri

pe strazi de categoria III si 5.0 metri pe strazi de categoria II si I.

În toate zonele de extinderi noi - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a cele de a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

Pe parcela de colt, cladirea trebuie sa respecte aliniamentul fata de ambele strazi.

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

L 3 - în regim înșiruit (continuu) cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane

avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoare fatade spre ambele strazi;

- în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarece fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand

regim de construire discontinuu.

L 3 – în regim cuplat cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela

alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

L 3– în regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel

putin jumatate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de 3.0 metri.

L 3 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.

ART.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L 3 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri;

ART.8 CIRCULATII SI ACCESE

L 3 - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Circulatia rutiera si pietonala pe drumurile publice

Circulatia rutiera si pietonala se mentine pe traseul strazii. Circulatia va fi rezolvata in asa fel incat sa permita accesul/iesirea de pe parcele fara afectarea fluentei traficului.

Organizarea circulatiei in incinta zonei. Parcaje.

S-a prevazut cate un acces auto si pietonal pentru fiecare parcela, iar capacitatea cailor de circulatie in incinte se propune dupa cum urmeaza:
– carosabil de 4,00m latime

ART.9. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 3 - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Pentru locuintele colective mici vor fi prevazute minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 3 - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri).

L 3 - se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- L 3** - cladirile noi sau modificarile / restructurile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- cladirile vor fi prevazute cu acoperis tip sarpanta sau tip terasa;
 - la învelitoarea acoperisului se recomandă folosirea țiglei roșii
 - garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
 - se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor,garajelor si anexelor.

ART.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 3a** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
 - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART.13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 3a** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ART.14 IMPREJMUIRI

- L 3a** - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

ART.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

L 3 - POT maxim = 35%

ART.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- L 3**- CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru inaltime P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren



Nr. 19425 din 14.08.2025

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N, identificat prin C.F. nr. 113300 Baia Mare, nr cad. 113300, C.F. nr. 113309 Baia Mare, nr cad. 113309, C.F. nr. 113218 Baia Mare, nr cad. 113218, C.F. nr. 113220 Baia Mare, nr cad. 113220, C.F. nr. 113219 Baia Mare, nr cad. 113219. proiect nr. 265 din 2021, elaborator: S.C. NEW MYNTHOS S.R.L., arh. ..., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ..., inițiatori:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1415 din 06.12.2022 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 25.04.2025 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, în zona de nord-est a acestuia. Mai exact amplasamentul se află situat pe strada Colonia Topitorilor, fiind un amplasament în vecinătatea râului Firiza, fiind delimitat la est de drum de servitute, proprietatea municipiului Baia Mare, la vest de teren, proprietate privată a municipiului Baia Mare, la nord de strada Colonia Topitorilor, la sud de malul râului Firiza conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată cuprinde terenul în suprafața de 550 mp înscris în C.F. nr. 113300, nr cad. 113300,
- suprafața de 565 mp înscrisă în C.F. nr. 113309, nr cad. 113309, suprafața de 495 mp înscrisă în C.F. nr. 113218, nr cad. 113218, suprafața de 480 mp înscrisă în C.F. nr. 113219, nr cad. 113219, Suprafața de 480 mp înscrisă în C.F. nr. 113220, nr cad. 113220, toate aceste terenuri fiind proprietatea beneficiarului..... Conform extrasului CF, parcelele au categoria de folosință: curți construcții și sunt situate în intravilan.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 2570 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- proiect nr. 265 din 2021elaborat de proiectant: S.C. NEW MYNTHOS S.R.L., arh., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb.
- inițiatori:
Titlu asupra terenului : C.F. nr. 113300 Baia Mare, nr cad. 113300, C.F. nr. 113309 Baia Mare, nr cad. 113309, C.F. nr. 113218 Baia Mare, nr cad. 113218, C.F. nr. 113220 Baia Mare, nr cad. 113220, C.F. nr. 113219 Baia Mare, nr cad. 113219

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

- conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice, conform P.U.G..

- Funcțiunea dominantă în zona amplasamentului este zona de locuit cu funcțiuni complementare

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

Indicatori urbanistici propuși:

L 3 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

UTILIZĂRI ADMISE

L 3 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 3 - se admite mansardarea clădirilor 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 funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, 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 fel de transport greu), prin utilizarea încălziței pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața Mp.	front m.	suprafața mp.	front m.
Înșiruit	150	8	150	8

Cuplat	200	12	250	12
Izolot	200	12	350	14
parceta de colt	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În regim izolat- clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri.

În regim cuplat sau continuu-

clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a cel puțin a două mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în regim înșiruit (continuu) clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre inter spațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- în regim cuplat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă
- alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.
- 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.0 metri;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

parcele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Circulația rutieră și pietonală pe drumurile publice

Circulația rutieră și pietonală se menține pe traseul străzii Colonia Topitorilor. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/ieșirea de pe parcele fără afectarea fluenței traficului.

Organizarea circulației în incinta zonei. Parcaje.

S-a prevăzut câte un acces auto și pietonal pentru fiecare parcelă, iar capacitatea căilor de circulație în incinte se propune după cum urmează:

- carosabil de 4,00m lățime

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri).
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz S.G.A. Maramureș, - Administrația Bazinală de Apă Someș – Tisa
- Comisia municipală de sistematizare a circulației
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș
- Acord Tehnic A.N.I.F.;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator de proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pamânt.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- ORANGE Romania
- Dovada plată taxa R.U.R.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice, conform P.U.G..

Funcțiunea dominantă în zona amplasamentului este zona de locuit cu funcțiuni complementare.

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3. Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe, servicii și susține conceptul de dezvoltare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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, de creștere calitativă a zonei.

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

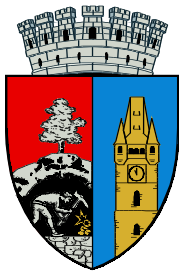
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela



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
Web: www.baiamare.ro

Nr. / .2025

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru Planul Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N., inițiatori:

Examinând :

- Solicitarea domnului înregistrată sub nr. 19425 din 31.03.2025,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 25.04.2025.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 10 din 10.05.2024.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N., 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 P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice, conform P.U.G..

Funcțiunea dominantă în zona amplasamentului este zona de locuit cu funcțiuni complementare.

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3
Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe, servicii și susține conceptul de dezvoltare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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, de creștere calitativă a zonei.

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 pentru SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN U.T.R. V1a ÎN L3, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colonia Topitorilor F.N, identificat prin C.F. nr. 113300 Baia Mare, nr cad. 113300, C.F. nr. 113309 Baia Mare, nr cad. 113309, C.F. nr. 113218 Baia Mare, nr cad. 113218, C.F. nr. 113220 Baia Mare, nr cad. 113220, C.F. nr. 113219 Baia Mare, nr cad. 113219, proiect nr. 265 din 2021, elaborator: S.C. NEW MYNTHOS S.R.L., arh., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb., inițiatori:, 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

Ioan Doru Dăncuș