

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 "Introducere în intravilan pentru extindere cimitir", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Afinei, nr. 7A,, județul Maramureș, inițiator: BISERICA PENTICOSTALĂ SMIRNA

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. 56417 din 24.10.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere în intravilan pentru extindere cimitir", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Afinei, nr. 7A,, județul Maramureș, identificat prin C.F.nr. 136618 cu nr.cad. 136618- cu suprafață de 6139 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA, C.F.nr. 136619 cu nr.cad. 136619- cu suprafață de 77 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA.

Solicitarea domnului ..., reprezentant al BISERICII PENTICOSTALE SMIRNA, cu domiciliul în județul ..., Municipiul ..., str ...i, nr. ..., înregistrată cu nr 56417 / 21.10.2025

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. 17 din 16.10.2025.
- Raportul de specialitate nr. 56417 din 24.10.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z pentru "Introducere în intravilan pentru extindere cimitir", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Afinei, nr. 7A, 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 pentru "Introducere în intravilan pentru extindere cimitir", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Afinei, nr. 7A, județul Maramureș, identificat prin C.F.nr. 136618 cu nr.cad. 136618- cu suprafață de 6139 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA, C.F.nr. 136619 cu nr.cad. 136619- cu suprafață de 77 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA. Proiect nr. 377 din 2025, elaborator: S.C ARHIHOME S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiator: BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA 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 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
 -
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

Dăncuș Ioan Doru

Primarul Municipiului Baia Mare

Contrasemnat pentru legalitate

Gligan Cameliu Vasile

Secretar general al Municipiului Baia Mare



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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 51870/ 06.10.2025

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în județul _____, Municipiul _____, str. _____, nr. _____, reprezentant al **BISERICII PENTICOSTALE SMIRNA**, CUI 11643621, înregistrată la nr 51870 din 25.09.2025 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 02.10.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 17 din 06.10.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan pentru extindere cimitir", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Afinei, nr. 7A., județul Maramureș.

Inițiatori: **BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA**

Proiectant: **SC Arhihome SRL**

Specialist cu drept de semnătură **RUR: arh.urb.**

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat este situat în cartierul Ferneziu, parțial în intravilan, parțial în extravilanul municipiului Baia Mare fiind delimitat la Nord de o pădure, la Sud de str. Afinei, la Est și Vest de proprietăți private.

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin C.F.nr. 136618 cu nr.cad. 136618- cu suprafață de 6139 mp- proprietar **BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA**, C.F.nr. 136619 cu nr.cad. 136619- cu suprafață de 77 mp- proprietar **BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA**.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

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

UTR V6- zona spațiilor plantate- păduri de agrement

P.O.T maxim – nu este cazul

C.U.T maxim – nu este cazul

- Categoria de folosință conform CF- curți construcții, arabil, fâneată, pădure

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

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

b) Indicatori urbanistici propuși:

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

• Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim 10 % pentru construcții

• Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 0,10 ADC / mp teren

G28 – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

- **Procent maxim de ocupare a terenului**
 - P.O.T. maxim 15 % pentru alei pietonale și semicarosabile
 - densitatea brută de utilizare 4,5 mp / loc de mormânt
 - **Coefficient maxim de utilizare a terenului**
C.U.T. maxim = 0,15 ADC / mp teren
- Regimul de înălțime maxim- PARTER
- Hmax – 5,00 m la cornișă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)
- 9.00 m la coamă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

G2 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări funerare sub și supraterrane;
- mobilier urban;
- circulații – alei pietonale, semicarosabile;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din geotehnice efectuate pe amplasament.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

Recomandări:

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial
apei și consolidează terenul prin rădăcini.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- zona mormintelor – se va împărți în sectoare. Sectoarele vor fi delimitate de alei semicirculare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se va realiza o retragere de 3,0m față de limita UTR-ului încadrat

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIO

- orice mormânt se va amplasa la minim 3,0 m de limitele perimetrale ale cimiteliile principale.
- retragerea mormintelor față de limita posterioară va fi de minim 6,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PA

- nu este cazul

CIRCULATII SI ACCESE

- aleile pietonale principale vor avea o lăţime minimă de 1,5m realizate transversale, respectiv aleile semicarosabile vor avea lăţimea minimă

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

INĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru lucrările funerare sub și suprațerane: se pot utiliza seturile de mobilier funerar, în funcție de caz în care acestea nu vor fi supuse autorizării. Nu sunt admise seturile de mobilier funerar cu înălțimea maximă de 50 cm deasupra terenului amenajat.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aleile pietonale și semicarosabile se pot realiza din beton placat cu plăci din piatră sau pavele din beton
- Nu se acceptă realizarea aleilor din panouri de beton prefabricat
- mormintele se vor realiza din beton aparent / buciardat / placat cu piatră nobilă

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu este cazul

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 90% din suprafața cimitirului
- acolo unde cimitirul se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă
- se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru arborii existenți pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.
- se recomandă ca în fiecare sector de morminte să se planteze câte un arbore la fiecare 10 morminte.

ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea cimitirului cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație
- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m
- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 10 % pentru alei pietonale și semicarosabile
- densitatea brută de utilizare 4,5 mp / loc de mormânt

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim 0,10 ADC / mp teren

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

UTILIZĂRI ADMISE

- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme acoperite;
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- clădiri, pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare;
- circulații – alei pietonale, semicarosabile și carosabile, parcări;
- mobilier urban;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

În amonte de aleile transversale se vor executa rigole pentru colectarea apelor meteorice

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela se va împărți în 2 zone majore;
- zona parcajelor pentru automobile
- zona construcțiilor pentru ceremonii funerare

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi propuse se vor amplasa față de aliniament astfel încât să fie în afara zonei de protecție a liniei LEA 20 kV, respectiv se recomandă o aliniere a construcțiilor la 38 m de la limita zonei de protecție a LEA 20kV.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face în regim izolat;
- retragerea construcțiilor față de limitele laterale – minim 3,0 m;
- retragerea construcțiilor față de limitele posterioare va fi de minim 6,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cadrul teritoriului, amplasarea construcțiilor se va face în funcție de gradul de rezistență la foc cu respectarea distanței de siguranță prevăzute în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-1 / 25 (tabel 2.2.2)
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 10 metri;
- se va avea în vedere zona de siguranță sanitară pentru capelă - de 20m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- zona de deservire a cimitirului este construibil, dacă are asigurat o cale de acces carosabil cu o lățime minimă de 4,0 m dintr-o circulație publică;
- se vor realiza racordurile necesare între strada publică și accesul în pe teren;
- pe interior se va realiza o cale de acces carosabilă care va deservi parcarile amenajate pentru cimitir. Pentru carosabilul din incintă, se recomandă limitarea vitezei de deplasare la max 5 km / h.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de deservire a cimitirului, în parcarile amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- se va realiza un număr maxim de 45 de locuri de parcare autoturisme și 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități locomotorii

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime pentru construcțiile din interiorul cimitirului va fi PARTER. Se admit nivele parțiale (subpante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa reglementată
- Hmax - 5,00 m la cornișă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)
- 9,00 m la coamă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **volumele** construite vor fi simple, un paralelipiped dreptunghic, cu amprentă la sol în formă dreptunghiulară, de gabarite mici, max 275 mp construiți la sol;
- **acoperișurile** se vor realiza cu pante mari între 45 grade și 60 grade, învelitoare din țiglă ceramică sau tablă dublu fâltuită. Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate. Se admit ferestre de tip luminator în planul acoperișului.
- pentru **fațade** se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu lemn; Se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- **Raportul plin / gol** va fi adaptat programului de arhitectură; **ferestrele** vor fi dreptunghiulare; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale. **Tâmplăria** se poate realiza din următoarele materiale: lemn, aluminiu, metal. Nu se admite tâmplărie din PVC.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc.) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea **balustradelor** din lemn sau confecții metalice.
- **tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă
- **Anexele, pavilioanele de serviciu / întreținere** vor respecta arhitectura clădirii principale
- Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe bază de calcar, terasit, țiglă, tablă, culori moderne, închise, calde).

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va realiza extinderea rețelei publice de apă;
- canalizarea se va face prin extinderea rețelei publice de canalizare;
- se va realiza extinderea rețelei de curent electric;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- în interiorul parcelei, rețelele edilitare se vor realiza subteran
- apele pluviale se vor dirija în canalizarea orașului

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața zonei de deservire a cimitirului
- acolo unde zona de deservire se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă
- în zona parcarilor se vor crea zone verzi pentru plantarea unui arbore la 8 autoturisme. Se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.
- în zona capelei și a spațiilor libere pentru ceremonii funerare se recomandă amenajarea unor spații verzi, cu plantarea unor rozarii și a vegetației de medie înălțime

IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre cimitir cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație
- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m
- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 15 % pentru construcții

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim 0,15 ADC / mp teren

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.10.2025 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e 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. 242 din 23.02.2024 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primarul Municipiului Baia Mare
Dănuș Ioan Doru

Arhitect Șef
Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Iordache

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)^{*)} - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism^{*)} - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**" - **Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare^{*)}**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții^{*)}** - **REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991^{*)}- **Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (**Legea nr. 46/2008**) - **Republicare**
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare ^{*)} - **Republicată**
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare
Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății
Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale
Normativ P118-1 / 25 de siguranță la foc a construcțiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din zona administrativă a localității Baia Mare, fiind încadrată în prezent

- parțial intravilan în V6 – Zona spațiilor plantate – păduri de agrement,
- parțial extravilan – Ex - nereglementat

și modificarea acestora prin prezentul PUZ în

G2 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ- CIMITIR

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin regulamentele locale aprobate în vederea emiterii autorizației de construire, se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute.

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin numărul cadastral **136618**:

Zona reglementată se învecinează cu:

- la Sud: strada Afinei – domeniul public;
- la Vest: proprietate privată;
- la Est: proprietăți private a Bisericii Penticostale Smirna;
respectiv Biserica Greco-Catolică Ferneziu;
- la Nord: Statul Român

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. P.U.G. Baia Mare - aprobat prin HCL 349 / 1999

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- compatibilitatea funcțională a obiectivelor din zonă,
- organizarea interioară a cimitirului în sectoare delimitate de alei pietonale, respectiv de rampe
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de arhitectura funerară;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul se referă la următoarele zone și unități teritoriale de referință:

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZĂRII TERENULUI

- ART. 1. UTILIZARI ADMISE
- ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
- ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
- ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
- ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
- ART. 9. STATIONALREA AUTOVEHICULELOR
- ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA
- ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
- ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA
- ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
- ART. 14. IMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Această divizare în unitate teritorială, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări funerare sub și supraterane;
- mobilier urban;
- circulații – alei pietonale, semicarosabile;

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament,

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

În amonte de aleile transversale se vor executa rigole pentru colectarea apelor meteorice

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- zona mormintelor – se va împărți în sectoare. Sectoarele vor fi delimitate de alei pietonale și rampe semicarosabile.

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va realiza o retragere de 3,0m față de limita UTR-ului încadrat

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- orice mormânt se va amplasa la minim **3,0 m** de limitele perimetrice ale cimitirului și minim 0,8 m față de aleile principale.
- retragerea mormintelor față de limita posterioară va fi de minim **6,0 m**;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu este cazul

ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- aleile pietonale principale vor avea o lățime minimă de 1,5m realizate din suprafețe antiderapante. Aleile transversale, respectiv aleile semicarosabile vor avea lățimea minimă de 2,5m și vor fi asfaltate sau dalate.

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de deservire a cimitirului, în parcurile amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru lucrările funerare sub și supraterane: se pot utiliza seturi de componente tipizate pentru morminte, caz în care acestea nu vor fi supuse autorizării. Nu sunt admise construcții supraterane decât de tip criptă cu înălțimea maximă de 50 cm deasupra terenului amenajat, obeliscuri până la înălțimea maximă de 2,0 m .

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **aleile pietonale și semicarosabile** se pot realiza din beton placat cu plăci din piatră sau pavele din beton
Nu se acceptă realizarea aleilor din panouri de beton prefabricat
- **mormintele** se vor realiza din beton aparent / buciardat / placat cu piatră nobilă

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu este cazul

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 90% din suprafața cimitirului
- acolo unde cimitirul se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă
- se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru arborii existenți pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.
- se recomandă ca în fiecare sector de morminte să se planteze câte un arbore la fiecare 10 morminte.

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea cimitirului cu împrejurimi ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație
- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m
- tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 10 % pentru alei pietonale și semicarosabile
- densitatea brută de utilizare 4,5 mp / loc de mormânt

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim 0,10 ADC / mp teren

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme acoperite;
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- clădiri, pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare;
- circulații – alei pietonale, semicarosabile și carosabile, parcuri;
- mobilier urban;

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament,

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

În amonte de aleile transversale se vor executa rigole pentru colectarea apelor meteorice

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela se va împărți în 2 zone majore:
 - zona parcajelor pentru automobile
 - zona construcțiilor pentru ceremonii funerare

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi propuse se vor amplasa față de aliniament astfel încât să fie în afara zonei de protecție a liniei LEA 20 kV, respectiv se recomandă o aliniere a construcțiilor la 38 m de la limita zonei de protecție a LEA 20kV.

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face în regim izolat;
- retragerea construcțiilor față de limitele laterale – minim **3,0 m**;
- retragerea construcțiilor față de limitele posterioare va fi de minim **6,0 m**;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în cadrul teritoriului, amplasarea construcțiilor se va face în funcție de gradul de rezistență la foc cu respectarea distanței de siguranță prevăzute în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-1 / 25 (tabel2.2.2)
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 10 metri;
- se va avea în vedere zona de siguranță sanitară pentru capelă - de 20m

ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- zona de deservire a cimitirului este construibil, dacă are asigurat o cale de acces carosabil cu o lățime minimă de 4,0 m dintr-o circulație publică

- se vor realiza racordurile necesare între strada publică și accesul în pe teren;
- pe interior se va realiza o cale de acces carosabilă care va deservi parcurile amenajate pentru cimitir. Pentru carosabilul din incintă, se recomandă limitarea vitezei de deplasare la max 5 km / h.

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de deservire a cimitirului, în parcurile amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- se va realiza un număr maxim de 45 de locuri de parcare autoturisme și 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități locomotorii

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime pentru construcțiile din interiorul cimitirului va fi PARTER. Se admit nivele parțiale (subpante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa reglementată
- Hmax - 5,00 m la cornișă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)
- 9,00 m la coamă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **volumele** construite vor fi simple, un paralelipiped dreptunghic, cu amprentă la sol în formă dreptunghiulară, de gabarite mici, max 275 mp construiți la sol;
- **acoperișurile** se vor realiza cu pante mari între 45 grade și 60 grade, învelitoare din țiglă ceramică sau tablă dublu fălțuită. Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate. Se admit ferestre de tip luminator în planul acoperișului.

- pentru **fațade** se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu lemn; Se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

va fi adaptat programului de arhitectură; vor fi
dreptunghiulare; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale.
se poate realiza din următoarele materiale: lemn, aluminiu, metal. Nu se
admite tâmplărie din PVC

Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc.) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea din lemn sau confecții metalice.

va fi concepută cu geometrie simplă, discretă
vor respecta arhitectura clădirii
principale

Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn , piatră, tencuieli pe bază de calcar, terasit, țiglă, tablă, culori moderne, închise, calde).

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va realiza extinderea rețelei publice de apă;
- canalizarea se va face prin extinderea rețelei publice de canalizare;
- se va realiza extinderea rețelei de curent electric;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- în interiorul parcelei, rețelele edilitare se vor realiza subteran
- apele pluviale se vor dirija în canalizarea orașului

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața zonei de deservire a cimitirului
- acolo unde zona de deservire se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă
- în zona parcarilor se vor crea zone verzi pentru plantarea unui arbore la 8 autoturisme. Se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.
- în zona capelei și a spațiilor libere pentru ceremonii funerare se recomandă amenajarea unor spații verzi, cu plantarea unor rozarii și a vegetației de medie înălțime

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre cimitir cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație
- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m
- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 15 % pentru construcții

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim 0,15 ADC / mp teren

Întocmit,
arh. *



Nr . 56417 din 24.10.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Introducere în intravilan pentru extindere cimitir"**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Afinei, nr. 7A, județul Maramureș. Proiect nr. 377 din 2025, elaborator: S.C ARHIHOME S.R.L ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiatori: BISERICA PENTICOSTALĂ SMIRNA

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 242 din 23.02.2024 cu valabilitate până la 23.02.2026
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 17/06.10.2025 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.

Teritoriul care urmează să fie reglementat este situat în cartierul Ferneziu, parțial în intravilan, parțial în extravilanul municipiului Baia Mare fiind delimitat la Nord de o pădure, la Sud de str. Afinei, la Est și Vest de proprietăți private.

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin C.F.nr. 136618 cu nr.cad. 136618- cu suprafață de 6139 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA, C.F.nr. 136619 cu nr.cad. 136619- cu suprafață de 77 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 6216 mp

Funcțiunea propusă a terenului:

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

Initiator: BISERICA PENTICOSTALĂ SMIRNA

Proiect nr. 377 din 2025, elaborator: SC ARHIHOME SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin C.F.nr. 136618 cu nr.cad. 136618- cu suprafață de 6139 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA, C.F.nr. 136619 cu nr.cad. 136619- cu suprafață de 77 mp- proprietar BISERICA PENTICOSTALA SMIRNA.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

terenul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

UTR V6- zona spațiilor plantate- păduri de agrement

- Categoria de folosință conform CF: fâneată, arabil, padure.

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

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

Indicatori Urbanistici Propusi

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR• **Procent maxim de ocupare a terenului**

- P.O.T. maxim 10 % pentru construcții

• **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 0,10 ADC / mp teren

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI• **Procent maxim de ocupare a terenului**

- P.O.T. maxim 15 % pentru alei pietonale și semicarosabile

- densitatea brută de utilizare 4,5 mp / loc de mormânt

• **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 0,15 ADC / mp teren

Regimul de înălțime maxim- PARTER

Hmax – 5,00 m la cornișă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

- 9,00 m la coamă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR**UTILIZĂRI ADMISE**

- lucrări funerare sub și supraterane;

- mobilier urban;

- circulații – alei pietonale, semicarosabile;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament,

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

În amonte de aleile transversale se vor executa rigole pentru colectarea apelor meteorice

Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- zona mormintelor – se va împărți în sectoare. Sectoarele vor fi delimitate de alei pietonale și rampe semicarosabile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va realiza o retragere de 3,0m față de limita UTR-ului încadrat

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR- orice mormânt se va amplasa la minim **3,0 m** de limitele perimetrice ale cimitirului și minim 0,8 m față de aleile principale.- retragerea mormintelor față de limita posterioară va fi de minim **6,0 m**;**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- nu este cazul

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- aleile pietonale principale vor avea o lățime minimă de 1,5m realizate din suprafețe antiderapante.

Aleile transversale, respectiv aleile semicarosabile vor avea lățimea minimă de 2,5m și vor fi asfaltate sau dalate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de deservire a cimitirului, în parcurile amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru lucrările funerare sub și supraterrane: se pot utiliza seturi de componente tipizate pentru morminte, caz în care acestea nu vor fi supuse autorizării. Nu sunt admise construcții supraterrane decât de tip criptă cu înălțimea maximă de 50 cm deasupra terenului amenajat, obeliscuri până la înălțimea maximă de 2,0 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **aleile pietonale și semicarosabile** se pot realiza din beton placat cu plăci din piatră sau pavele din beton

Nu se acceptă realizarea aleilor din panouri de beton prefabricat

- **mormintele** se vor realiza din beton aparent / buciardat / placat cu piatră nobilă

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu este cazul

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 90% din suprafața cimitirului

- acolo unde cimitirul se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă

- se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru arborii existenți pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.

- se recomandă ca în fiecare sector de morminte să se planteze câte un arbore la fiecare 10 morminte.

ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea cimitirului cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație

- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m

- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 10 % pentru alei pietonale și semicarosabile

- densitatea brută de utilizare 4,5 mp / loc de mormânt

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim 0,10 ADC / mp teren

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

UTILIZĂRI ADMISE

- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme acoperite;

- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;

- clădiri, pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare;

- circulații – alei pietonale, semicarosabile și carosabile, parcuri;

- mobilier urban;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de terasament cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,5m cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament,

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

- orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

Recomandări:

Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații în rigole.

În amonte de aleile transversale se vor executa rigole pentru colectarea apelor meteorice
Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela se va împărți în 2 zone majore:
- zona parcajelor pentru automobile
- zona construcțiilor pentru ceremonii funerare

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi propuse se vor amplasa față de aliniament astfel încât să fie în afara zonei de protecție a liniei LEA 20 kV, respectiv se recomandă o aliniere a construcțiilor la 38 m de la limita zonei de protecție a LEA 20kV.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face în regim izolat;
- retragerea construcțiilor față de limitele laterale – minim **3,0 m**;
- retragerea construcțiilor față de limitele posterioare va fi de minim **6,0 m**;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în cadrul teritoriului, amplasarea construcțiilor se va face în funcție de gradul de rezistență la foc cu respectarea distanței de siguranță prevăzute în Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-1 / 25 (tabel 2.2.2)
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 10 metri;
- se va avea în vedere zona de siguranță sanitară pentru capelă - de 20m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- zona de deservire a cimitirului este construibil, dacă are asigurat o cale de acces carosabil cu o lățime minimă de 4,0 m dintr-o circulație publică
- se vor realiza racordurile necesare între strada publică și accesul în pe teren;
- pe interior se va realiza o cale de acces carosabilă care va deservi parcurile amenajate pentru cimitir. Pentru carosabilul din incintă, se recomandă limitarea vitezei de deplasare la max 5 km / h.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei de deservire a cimitirului, în parcurile amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- se va realiza un număr maxim de 45 de locuri de parcare autoturisme și 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități locomotorii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime pentru construcțiile din interiorul cimitirului va fi PARTER. Se admit nivele parțiale (subpante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa reglementată
- Hmax
 - 5,00 m la cornișă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)
 - 9,00 m la coamă (de la cota 0.00 considerată pentru construcție)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **volumele** construite vor fi simple, un paralelipiped dreptunghic, cu amprentă la sol în formă dreptunghiulară, de gabarite mici, max 275 mp construiți la sol;
- **acoperișurile** se vor realiza cu pante mari între 45 grade și 60 grade, învelitoare din țiglă ceramică sau tablă dublu fâltuită. Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate. Se admit ferestre de tip luminator în planul acoperișului.
- pentru **fațade** se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu lemn; Se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;
- **Raportul plin / gol** va fi adaptat programului de arhitectură; **ferestrele** vor fi dreptunghiulare; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale. **Tâmplăria** se poate realiza din următoarele materiale: lemn, aluminiu, metal. Nu se admite tâmplărie din PVC.

Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc.) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea **balustradelor** din lemn sau confecții metalice.

- **tinichigieria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă

- **Anexele, pavilioanele de serviciu / întreținere** vor respecta arhitectura clădirii principale

Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe bază de calcar, terasit, țiglă, tablă, culori moderne, închise, calde).

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va realiza extinderea rețelei publice de apă;
- canalizarea se va face prin extinderea rețelei publice de canalizare;
- se va realiza extinderea rețelei de curent electric;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- în interiorul parcelei, rețelele edilitare se vor realiza subteran
- apele pluviale se vor dirija în canalizarea orașului

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața zonei de deservire a cimitirului
- acolo unde zona de deservire se învecinează direct cu zona de locuire se va planta o perdea de verdeață alcătuită din vegetație înaltă
- în zona parcarilor se vor crea zone verzi pentru plantarea unui arbore la 8 autoturisme. Se vor face întrețineri, toaletări anuale pentru a nu pune în pericol zona care se află în imediata vecinătate a arborelui. În cazul eliminării unui arbore care reprezintă un pericol iminent, acesta se va tăia și se va planta altul în loc.
- în zona capelei și a spațiilor libere pentru ceremonii funerare se recomandă amenajarea unor spații verzi, cu plantarea unor rozarii și a vegetației de medie înălțime

IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre cimitir cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație
- porțița și poarta de intrare se va realiza din lemn cu înălțimea maximă de 1,80m
- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 15 % pentru construcții

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim 0,15 ADC / mp teren

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

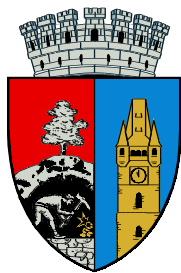
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Morth Izabella

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana

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 aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere în intravilan pentru extindere cimitir", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Afinei, nr. 7A, județul Maramureș, inițiator: BISERICA PENTICOSTALĂ SMIRNA

Examinând :

- Solicitarea domnului, reprezentant al BISERICII PENTICOSTALE SMIRNA, cu domiciliul în județul Maramureș, Municipiul Baia Mare, str Lunci, nr. 7, înregistrată cu nr 56417 / 21.10.2025,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 17 din 06.10.2025.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 12 din 14.06.2024.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere în intravilan pentru extindere cimitir", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Afinei, nr 7A, 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 intravilan, parțial în extravilanul municipiului Baia Mare
Categoria de folosință conform CF: faneata, arabil, padure

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 modificarea de funcțiune în zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Funcțiuni propuse :

G2 – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR

G2s – ZONA DE DESERVIRE A CIMITIRULUI

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 pentru "Introducere în intravilan pentru extindere cimitir", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Afinei, nr. 7A, județul Maramureș, Proiect nr. 377 din 2025, elaborator: S.C ARHIHOME S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., 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