



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 de Detaliu pentru "Lucrari de demolare, lucrari de construire", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 24, inițiator: Dărăbuș Ștefan Vasile

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

Examinând :

Raportul de specialitate promovat de Arhitect șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 10963 din 26.02.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Lucrari de demolare, lucrari de construire", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 24, Proiect nr. 18/2022 elaborat de S.C. 9 Optiune S.R.L., arh.urb. Stefan Paskucz, inițiator: Dărăbuș Ștefan Vasile,

Solicitarea domnului Dărăbuș Ștefan Vasile, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, strada Arinului nr. 63, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 10963 / 25.02.2025.

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 32, alin.(1) lit. d), alin.(5) lit. b), 48 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 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";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 14.02.2025.
- Raportul de specialitate nr. 10963 din 26.02.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu "Lucrari de demolare, lucrari de construire", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 24
- 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 de Detaliu "Lucrari de demolare, lucrari de construire", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 24, Proiect nr. 18/2022 elaborat de S.C. 9 Optiune S.R.L., arh.urb. Stefan Paskucz, inițiator: Dărăbuș Ștefan Vasile, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Memoriu de prezentare aferent P.U.D.

Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și de consultare a publicului nr. 10963 / 26.02.2025.

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 de Detaliu este de 36 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 de Detaliu aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Dărăbuș Ștefan Vasile, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, strada Arinului nr. 63
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente,
- Arhivă.

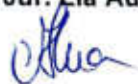
Inițiator

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș



Avizat

Secretar
Cons. Jur. Lia Augustina Mureșan





PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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. / .2025

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Lucrari de demolare, lucrari de construire", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 24, judetul Maramureș, inițiator Dărăbuș Ștefan Vasile.

Examinând :

- Solicitarea domnului Dărăbuș Ștefan Vasile cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, strada Arinului nr.63, înregistrată sub nr. 10963 din 25.02.2025,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 14.02.2025.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1056 din 04.07.2024
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Lucrari de demolare, lucrari de construire", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 24, judetul 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

Conform PUZ - aprobat prin HCL nr 87/2024

Amplasamentul se află în zona SIR I.3- subzona istorica de referinta intra-muros Vasile Lucaciu

Regim de construire: continuu sau discontinuu

Funcțiuni predominante: servicii și locuințe

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUD, având ca obiectiv Lucrari de demolare, lucrari de construire.

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 48 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 de Detaliu "Lucrari de demolare, lucrari de construire", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 24, judetul Maramureș, Proiect nr. 18/2022 elaborat de S.C. 9 Optiune S.R.L., arh.urb. Stefan Paskucz, inițiator: Dărăbuș Ștefan Vasile,

În conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând
Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice și Memoriul Justificativ.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic de Detaliu de 36 luni de la data adoptării hotărârii de
aprobare.

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dancuș





MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr. 10963 din 26.02.2025

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "**Lucrări de demolare, lucrări de construire**"- Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 24. Proiect nr. 18/2022 elaborat de S.C. 9.OPTIUNE S.R.L., arh.urb. Ioan Ștefan Paskucz, , inițiator: Dărăbuș Ștefan Vasile,.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1056 din 04.07.2024 cu valabilitate până la 04.07.2026.
- Teritoriul reglementat prin P.U.D, este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr 24, în zona centrului istoric al orasului, zona SIR I.3- subzona istorică de referință intra-muros Vasile Lucaciu
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.D. este de aprox. 658 mp.
- Funcțiunea existentă SIR I.3- subzona istorică de referință intra-muros Vasile Lucaciu
- Proiect nr. 18/2022 elaborat de S.C. 9.OPTIUNE S.R.L., arh.urb. Ioan Ștefan Paskucz.
- Titlul imobilului care a generat PUD-ul identificat prin CF nr. 128912 cu nr. Cad. 128912 Baia Mare, proprietar Darabus Ștefan Vasile și Darabus Filip Reka Izabella.

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

Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999 și PUZ aprobat prin HCL nr. 87/2024:

Amplasamentul se află în SIR I.3- subzona istorică de referință intra-muros Vasile Lucaciu

- Funcțiuni predominante: servicii, locuințe

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

- POT maxim 60%
- POT maxim 70% pentru parcelele de colț

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

- POT maxim 55%
- POT maxim 65% pentru parcelele de colț

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

- CUT maxim 1,6
- CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colț

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

- CUT maxim 2
- CUT maxim 2,5 pentru parcelele de colț

Prevederi P.U.D. - propuse:

Pe terenul reglementat se dorește desființarea clădirilor existente și construirea unei locuințe colective cu

3 ex. / E.O. / 26.02.2025 10

apartamente. Amplasarea clădirii se va menține la aliniament, iar fațada principală va fi reconstruită la nivelul parterului, după cum permite studiul istoric elaborat pentru acest imobil.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

- funcțiunea : locuințe colective
- regim de construire P+1+M
- înălțimea maximă

H max streșină de la CTN = 7,90 m

H max coamă de la CTN = 12,32 m

Suprafața Teren	658 mp
Suprafața Construită	357.30 mp
Suprafața construită desfășurată	969.7 mp
Procent Ocupare Teren: POT	54.54 %
Coeficient Utilizare Teren: CUT	1.48

Regimul de construire:

Clădirea propusă respectă prevederile PUZ aprobat. Indicatorii urbanistici propuși sunt sub limitele maxime admise prin PUZ. Dispunerea clădirii se va face la aliniament și pe limitele de proprietate, în regim de construire de tip înșiruit, cu planimetrie în formă de "C". Distanța față de limita posterioară va fi de 15,81 m. Noua clădire va avea regimul de înălțime P+1+M. Cornișa clădirii propuse va fi aliniată la cornișa Bisericii Luterane, după cum este reglementat în PUZ aprobat.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Pe terenul reglementat se dorește desființarea clădirilor existente și construirea unei locuințe colective cu 10 apartamente

Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale:

Circulația pietonală și accesul în clădirea propusă se va realiza de pe latura nordică, din strada Vasile Lucaciu, prin curte, iar mai apoi către casa de scară.

Clădirea propusă va dispune de 10 locuri de parcare, în partea posterioară a parcelei. Din totalul de 10 locuri de parcare auto, 8 se vor realiza în sistem suprapus, de tip Klaus multiparking. În plus, vor fi prevăzute și 10 locuri de parcare pentru biciclete.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID SA
- Electrica SA
- Aviz Digi
- Studiu Geotehnic,
- AVIZ DSP
- Aviz Cultura
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Aviz CDU

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr. 168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin:

- anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din data de 22.01.2025.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic de Detaliu, materialele scrise și desenate în perioada 22.01.2025-12.02.2025.
- observațiile semnalate au fost consemnate în raportul consultării publicului 10963/26.02.2025

3 ex. / E.O. / 26.02.2025

MOTIVARE**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 și PUZ aprobat prin HCL87/2024 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în zona SIR I.3- subzona istorică de referință intra-muros Vasile Lucaciu

Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul Urbanistic de Detaliu.

Având în vedere ca se doresc lucrări de demolare și construire

- documentația este întocmită în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru-conform Ordinului nr. 176/N/2000 emis de MLPAT,

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare analizei a situației existente și a disfuncționalităților semnalate, s-a considerat necesară elaborarea prezentei documentații (PUD).

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

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

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile Art.139 și 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 comisiile de specialitate ale Consiliului Local, în vederea analizării și aprobării în Consiliul Local.

Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

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

