



MUNICIPIUL BAIAMARE

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. 32224 /13.08.2025

Ca urmare a cererii adresate de **Breban Pamfil Grigore**, cu domiciliul în orș. Baia Mare, str. Florilor, nr. 2/47, înregistrată la nr. 32224 / 06.06.2025, și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 03.07.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 14 din 12.08.2025

pentru Planul Urbanistic de Detaliu pentru "**Demolare și reconstruire locuință pe același amplasament, reparații poartă și împrejmuire**" - Baia Mare, str. Monetariei, nr. 41, generat de imobilul identificat prin CF nr. 116208 cu nr. Cad. 116208 Baia Mare, proprietar Breban Pamfil Grigore și Breban Carmen-Mariana

Inițiator: BREBAN PAMFIL – GRIGORE și soția BREBAN CARMEN – MARIANA

Proiectant: Bir. Ind. De Arh. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb CRĂCIUN OXANA NICOLETA

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

Lotul studiat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe strada Monetariei, nr. 41, în zona centrului istoric al orașului, în apropierea intersecției cu str. Țibleșului
Suprafața totală a zonei studiate este de aprox 144 mp.

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

Conform PUZ - aprobat prin HCL nr 87/2024

Amplasamentul se află în zona SIR E.3- subzona istorica de referinta extra-muros, adiacenta sistemului de fortificare (str Monetariei, str. Olarilor, str. Pinteza Viteazul, str. Steampului, str. Rodnei)

- Funcțiuni predominante: locuinte individuale si semicolective

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 9,00m
 - POT maxim 60%
 - POT maxim 70% pentru parcelele de colt
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m ,
 - POT maxim 50%
 - POT maxim 60% pentru parcelele de colt

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m
 - CUT maxim 1,0
 - CUT maxim 1,1 pentru parcelele de colt
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m ,
 - CUT maxim 1,3
 - CUT maxim 1,6 pentru parcelele de colt

2 ex. / E.O. / 12.08.2025

Prevederi P.U.D. propuse:**Elemente de temă:**

Calitatea precară a construcției a dus la prioritizarea lucrărilor de demantelare a ei și reconstruirea unei noi case pe același amplasament, conform cu necesitățile actuale de confort, în limita contrângerilor de proprietate, cu respectarea tipologiei de ocupare a parcelelor specifice zonei și a prevederilor regulamentului local de urbanism.

Amplasarea construcției se va menține pe aliniament, iar corpul dinspre est se va încadra în limitele proprietății beneficiarilor. Nu se va construi pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Baia Mare. Pentru această zonă, se vor face în viitor, demersuri de achiziție.

Descrierea soluției:

Prin urmare, se propune, în urma demolării construcției existente, realizarea unei construcții cu regim de înălțime parter, care să adăpostească o unitate locativă cu următoarele funcțiuni: cameră de zi, dormitor, bucătărie, baie, cămară, antreu. Se va amenaja o parcare în curte, care se va proteja cu o structură metalică de tip pergolă, care va prelua și rolul de umbrire al ferestrelor orientate spre sud, respectiv se va lăsa cu împrejmuirea sudică.

Volumul general al casei urmărește o planimetrie configurată în "L", cu șarpantă în două ape. Înălțimea construcției va fi asemănătoare cu cea existentă, cu o corecție a pantei acoperișului care să confere o imagine mai aproape de proporțiile celor istorice din zonă.

Arhitectura construcției s-a ales să fie modernă, însă în concordanță cu specificul zonei, având următoarele criterii principale:

- păstrarea caracterului specific unei locuințe, cu șarpantă în două ape peste corpul principal, perpendicular pe aliniament, cu pante de cca. 90%, acoperite cu învelitoare din țiglă solzi – natur;
- utilizarea unui limbaj arhitectural contemporan, fără elemente de pastişă care să mite stiluri arhitecturale;
- golurile propuse reiau, în limita dimensiunilor reduse ale fațadelor, ritmul și proporțiile celor istorice, orientate pe verticală;
- dată fiind amplasarea pe aliniament, se propune tratarea fațadei principale cu fronton, cu streșină ascunsă, pentru evitarea scurgeii apelor pe domeniul public, dar și pentru susținerea unui limbaj arhitectural contemporan.
- din cauza gabaritului îngust al străzii și expunerii la apa provenită din acumulările de pe carosabil, propunem placarea fațadelor principale – vest și nord, cu klinker ceramic. Se va urmări o culoare a plăcuțelor apropiată de cea a travertinului, intenția fiind aceea de a se crea un volum cu o cromatică plăcută, caldă, în contrast cu liniile austere ale frontonului. Pentru volumele din curte, se propun tencuieli de culoare albă. Complementar cromaticii calde a klinkerului, se propun vopsitorii ale elementelor de tinichigerie și ale porților metalice cu vopsitorii gri-verzui.
- pentru volumul din front secundar, se propune o șarpantă ascunsă de aticuri orizontale, zonă cu orientare sudică, în care să se poată amplasa, mascat, panouri fotovoltaice.
- pentru împrejmuirea spre stradă se preia înălțimea celor existente în vecinătate, creându-se o linie continuă de vedere, sugerând închiderea specifică fronturilor medievale, însă cu un limbaj estetic minimalist.

Organizarea circulației:

Drumuri – circulații carosabile

Accesul la proprietate se face din strada Monetăriei. Acesta se menține și se reabilitează. Se va organiza o platformă pentru parcare a unui autoturism, respectiv alei pietonale în incintă și trotuare de gardă.

Trasarea viitoarelor lucrări se va face pe baza planurilor de situație, realizate în baza măsurătorilor topografice.

Circulații pietonale

Accesul pietonal se va realiza în legătură cu accesul în curte parcare și va avea suprafețele dalate cu piatră de andezit. Trotuarele se propun să se realizeze în sistem impermeabil, inclusiv trotuarele de gardă ale clădirii.

2 ex. / E.O. / 12.08.2025

Sistematizare verticală:

Amplasamentul construcției și amenajărilor fiind situate într-o zonă a terenului cu o declivitate aproape nulă, nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări speciale. Se va avea în vedere nivelarea terenului obligatoriu cu pante care îndepărtează apele meteorice de clădire și realizarea unui sistem de canalizare pluvială a incintei conectat la cel al orașului.

Regimul juridic, circulația terenurilor:

Amplasamentul studiat este în proprietate privată și nu este necesară circulația terenurilor între domeniul privat și cel public de interes local sau județean. Pentru zona din incinta curții, la limita estică, aflată încă în proprietatea municipiului Baia Mare, se vor face demersuri de achiziționare a terenului.

Regimul de înălțime:

Regim de înălțime propus : parter

Hmaxim la streșină propus : 2,40 m

H maxim la coamă propus: 5,2 m

Modul de utilizare a terenului:

Indicii de ocupare al terenului P.O.T, și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. conform RLU al PUZ CP , pentru zona în care se află amplasamentul studiat au următoarele valori maxime:

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00 m ,

POT maxim 60%

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00 m ,

POT maxim 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00 m ,

CUT maxim 1,0

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00 m ,

CUT maxim 1,3

În situația propusă, pentru parcela totală studiată rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T propus = 40,2 %

C.U.T. propus = 0,4

Zonă verde și spații plantate = 32,5 %

Grad de ocupare a terenului = 67,5 %

Indicatorii propuși nu modifică indicatori urbanistici maximi permisi.

Distanțele de amplasare a construcției propuse față de limitele laterale și posterioare de proprietate se vor încadra în cele stabilite conform reglementărilor PUG.

Amplasarea clădirii față de limitele de proprietate:

0,49-0,56 m față de limita nordică – identic cu situația existentă;

5,00 m față de limita estică a incintei (laterală stânga);

3,0 m față de limita sudică (limita laterală)

0,0 m față de limita vestică (aliniament).

Plantații și spații verzi:

Pentru amenajarea zonei verzi din incintă se propune înierbarea terenului și plantarea cu arbuști pereni, de preferință din specii endemice sau adaptate climatic care, pe lângă caracterul de generatori de oxigen și protecție împotriva prafului și zgomotului, conferă o imagine peisageră bine încadrată în peisajul natural deosebit din zonă.

Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.:

Prin specificul investiției nu se vor produce poluanți pentru ape. Se vor lua măsurile necesare evitării deversării accidentale a apelor uzate menajere din sistemul de canalizare local propus. Se va urmări racordarea la rețelele edilitare în sistem centralizat, odată cu extinderea acestora în zona amplasamentului studiat. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de un sistem puvial de incintă care se va dirija către deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii nu crează un nivel ridicat de zgomot, care să depășească limitele prevăzute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă.

Zona de iarbă din vecinătatea afectată de lucrările de construcție se va reînierba și planta cu arbori de joasă/medie înălțime sau arbuști pereni din specii endemice.

Amplasarea și conformarea construcției vor respecta Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P-118-99, corelat cu condițiile RLU al PUZ Centru Istoric Baia Mare.

Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate în urma utilizării clădirii, atât cele reciclabile cât și deșeurile menajere vor fi depozitate în incinta proprietarilor, cu respectare OMS 119/2014. Deșeurile vor fi selectate ecologic și vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract.

ECHIPARE EDILITARĂ:

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă în zonă conform planșei de Reglementări edilitare din bransament existent.

Canalizare menajeră/pluvială

Apele uzate menajere se vor deversa în rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate a municipiului, prin cămin de racordare existent.

În incintă se va crea o rețea de canalizare în rigole închise de preluare a apelor pluviale.

Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră.

Alimentarea cu apă caldă și agentul termic se va face cu ajutorul unei centrale termice murale cu funcționare pe gaz metan.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă, prin bransament existent

Telecomunicații

Clădirea va fi dotată cu instalații de captare a semnalului NET/TV prin contract cu un furnizor de servicii de telefonie și internet de pe piața de profil.

INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:

P.O.T propus = 40,2 %

C.U.T. propus = 0,4

Zonă verde și spații plantate = 32,5 %

Grad de ocupare a terenului = 67,5 %

BILANȚ TERITORIAL - Incintă beneficiar				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construcții	80,7	43,9%	73,9	40,2%
Suprafața circulației carosabile	11,0	6,1%	25,0	13,6%
Suprafața circulației pietonale	9,1	4,9%	25,0	13,6%
Zonă verde	82,8	45,1%	59,7	32,5%
TOTAL INCINTĂ	183,6	100	183,6	100
POT	43,9 %		40,2%	
CUT	0.44		0.4	

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **03.07.2025** se avizează **favorabil**.

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

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. **1678** din **05.11.2024** emis de **Primarul municipiului Baia Mare**.

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș



Arhitect Șef
Izabella Morth

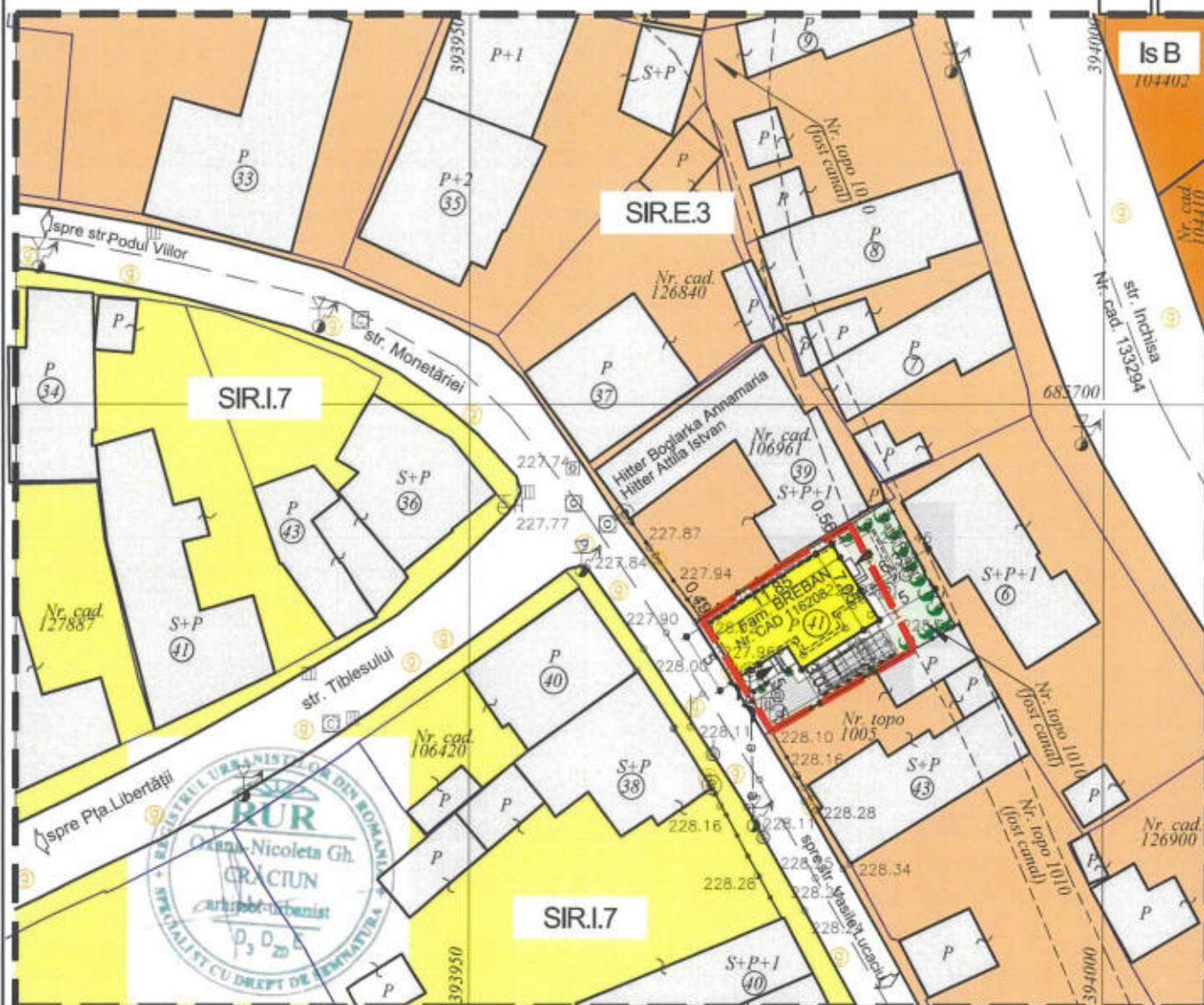


Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Ionce



2 ex. / E.O. / 12.08.2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU DEMOLARE ȘI RECONSTRUIRE LOCUINȚĂ PE ACELAȘI AMPLASAMENT, REPARAȚII POARTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE



LEGENDA:

- Gard existent
- Acces în incintă
- Rețea electrică
- Cămin
- Gaz
- Grătar
- Stație
- Lampadar
- Contor electric
- Apă
- Stâlp curent
- Indicator
- Locuință propusă
- Trotuare, alee
- Platformă carosabilă
- Zonă verde- plantații pomi și arbuști
- Acces în clădire propus

BILANȚ TERITORIAL - Incintă beneficiar

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construcții	80,7	43,9%	73,9	40,2%
Suprafața circulației carosabile	11,0	6,1%	25,0	13,6%
Suprafața circulației pietonale	9,1	4,9%	25,0	13,6%
Zonă verde	82,8	45,1%	59,7	32,5%
TOTAL INCINTĂ	183,6	100	183,6	100
POT	43,9 %		40,2%	
CUT	0.44		0.4	

Birou individual de arhitectură OXANA N. CRĂCIUN C.I.P. RO21123054 Baia Mare	Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	Birou individual de arhitectură OXANA N. CRĂCIUN Nr. de înregistrare în I.A.M. 00230				Beneficiar: BREBAN PAMFIL - GRIGORE și soția BREBAN CARMEN - MARIANA Muș. Baia Mare, Str. Dorobanți nr. 247, Jd. Maramureș
	Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect: DEMOLARE ȘI RECONSTRUIRE LOCUINȚĂ PE ACELAȘI AMPLASAMENT, reparații poartă și împrejmuire Muș. Baia Mare, Str. Monetăriei nr. 41, Jd. Maramureș
	Proiectat urb.	Arh. Oxana N. Crăciun		1:500	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE
	Întocmit	Arh. Oxana N. Crăciun			pr. nr. 556/2024
	Desenat				faza P.U.D.
					pl. nr. U-03