



SAPL 424 / 2025

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 "Demolare și reconstruire locuință pe același amplasament, reparații poartă și împrejmuire" - generat de imobilul situat în Baia Mare, str Monetariei nr. 41, inițiator: Breban Pamfil Grigore și Breban Carmen Mariana

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. 45051 din 21.08.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Demolare și reconstruire locuință pe același amplasament, reparații poartă și împrejmuire” - generat de imobilul situat în Baia Mare, str Monetariei nr. 41, Proiect nr. 556/2024 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiatori: Breban Pamfil Grigore și Breban Carmen Mariana

Solicitarea domnului Breban Pamfil Grigore, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, strada Florilor nr. 2/47, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 45051 / 20.08.2025.

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. 14 din 12.08.2025.
- Raportul de specialitate nr. 45051 din 21.08.2025 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu „Demolare și reconstruire locuință pe același amplasament, reparații poartă și împrejmuire” - generat de imobilul situat în Baia Mare, str Monetariei nr. 41,
- 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 "Demolare și reconstruire locuință pe același amplasament, reparații poartă și împrejmuire" generat de imobilul situat în Baia Mare, str Monetariei, nr. 41, județul Maramureș. Proiect nr. 556/2024 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiatori: Breban Pamfil Grigore și Breban Carmen Mariana, 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. 38641 / 21.08.2025.

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;
- Breban Pamfil Grigore, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, strada Florilor nr. 2/47
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente,
- Arhivă.

Inițiator

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș

Avizat

Secretar
Lia Augustina Mureșan



SAPC 424/2025

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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. / . . .

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Demolare și reconstruire locuință pe același amplasament, reparații poartă și împrejmuire" generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Monetariei, nr. 41, județul Maramureș, inițiatori- Breban Pamfil Grigore și Breban Carmen Mariana

Examinând :

- Solicitarea domnului Breban Pamfil Grigore cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, strada Florilor nr. 2/47, înregistrată sub nr. 45051 din 20.08.2025,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 14 din 12.08.2025.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1678 din 05.11.2024
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Demolare și reconstruire locuință pe același amplasament, reparații poartă și împrejmuire" generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Monetariei, nr. 41, 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

Conform PUZ - aprobat prin HCL nr 87/2024

Amplasamentul se află în zona SIR E.3- subzona istorică de referință extra-muros, adiacentă sistemului de fortificație (str. Monetariei, str. Olarilor, str. Pîntea Viteazului, str. Șteampului, str. Rodnei)

Funcțiuni predominante: locuințe individuale și semicolective

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și să se aprobe acest PUD, având ca obiectiv Lucrări de demolare, lucrări 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 "Demolare și reconstruire locuință pe același amplasament, reparații poartă și împrejmuire" generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Monetariei, nr. 41, județul Maramureș, Proiect nr. 556/2024 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun

Oxana Nicoleta, inițiator: Breban Pamfil Grigore și Breban Carmen Mariana, 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 Dăncuș





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

AD CAPL 424/2025

Nr. 45051 din 21.08.2025

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **"Demolare și reconstruire locuință pe același amplasament, reparații poartă și împrejmuire"** generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Monetariei, nr. 41, județul Maramureș. Proiect nr. 556/2025 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiatori: Breban Pamfil Grigore și Breban Carmen Mariana

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1678 din 05.11.2024 cu valabilitate până la 05.11.2026
- Teritoriul reglementat prin P.U.D., este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, str. Vasile Monetariei, nr. 41, în zona centrului istoric al orasului, 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)
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.D. este de aprox. 144 mp.
- Funcțiunea existentă SIR E.3- subzona istorica de referinta extra-muros, adiacenta sistemului de fortificare (str. Monetariei, str. Olarilor, str. Pinteza Viteazul, str. Steampului, str. Rodnei)
- Proiect nr. 556/2024 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta.
- Titlul imobilului care a generat PUD-ul identificat prin CF nr. 116208 cu nr. Cad. 116208 Baia Mare, proprietari Breban Pamfil Grigore și Breban Carmen Mariana.

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 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: locuințe individuale și 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 colț
- 2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m ,
- POT maxim 50%
- POT maxim 60% pentru parcelele de colț
- 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 colț
- 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 colț

3 ex. / E.O. 21.08.2025

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, bucatărie, 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 umbră al ferestrelor orientate spre sud, respectiv se va linia 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 al 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.

3 ex / E.O. / 21.08.2025

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 fata 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

3 ex. / E.O. / 21.08.2025 racordar

ea 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 meajere 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	

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 si PUZ aprobat prin HCL87/2024 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare 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) 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 lucrari de demolare si 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
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela

3 ex. / E.O. / 21.08.2025