



## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **Proiectul Nr.29 de pe Ordinea de zi**

#### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Extindere spațiu comercial", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd, București nr.14, inițiator: .....

**Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,**  
2021,

#### **Examinând :**

Raportul de specialitate promovat de Arhitect șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 29513 din 13.07.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Extindere spațiu comercial", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd, București nr.14, Proiect nr. 1488/2020 elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L., arh. ...., specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. ...., inițiator: .....

Solicitarea ..... cu sediul în municipiul Baia Mare, ....., în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 29513 / 09.07.2020.

#### **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 21.05.2021.
- Raportul de specialitate nr. 29513 din 13.07.2021 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu "Extindere spațiu comercial", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd, București nr.14
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului General al Municipiului Baia Mare,

#### **În temeiul prevederilor:**

Art.139 și art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

### **HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu "Extindere spațiu comercial", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd, București nr.14, Proiect nr. 1488/2020 elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L., arh. .... specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. ...., inițiator: ...., 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. 44854/ 18.01.2021.

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;
- .....
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

**Inițiator**

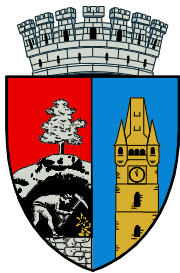
**Primar**

**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș**

**Avizat**

**Secretar**

**Cons. Jur. Lia Augustina Mureșan**



## 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. 29513 din 13.07.2021

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Extindere spațiu comercial", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd, București nr.14, Proiect nr. 1488/2020 elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L., arh. ...., specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. ...., inițiator: .....,.

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1078 din 27.08.2020 cu valabilitate până la 27.08.2022.
- Teritoriul reglementat prin P.U.D., este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, Bd, București nr.14, ap.1, în UTR – CM1 – subzona mixta avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10.
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.D. este de 1422 mp.
- Funcțiunea existentă UTR – CM1 – subzona mixta avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10;.
- Proiect nr. 1488/2020 elaborat de S.C. Ambient S.R.L. arh. ...., specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. ....
- Titlul imobilului care a generat PUD-ul: CF Baia Mare numar 101271-C1-U26, 6, 122700, 113055, numar topo 1766/10-1, 1766/12/11/44, 1766/12/11/16.

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

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

Amplasamentul se află în UTR – CM1 – subzona mixta avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10.

Regim de construire: continuu sau discontinuu

Funcțiuni predominante: functiuni publice si de interes general și locuinte

POT maxim: 85%

CUT maxim: conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;

pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice si/sau tema beneficiarului

#### Prevederi P.U.D. - propuse:

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Conform cu Autorizațiile de construire emise pe parcursul timpului folosința actuală este de spații comerciale cu acces din exterior la nivelul parterului –imobilul de locuinte pastrand destinația de locuire .

STUDIU GEOTEHNIC elaborat de: .....

STUDIU TOPOGRAFIC elaborat de : ing.....

| 2 | ex. / | V.V.M. | / | 16.12.2021 |

Terenul pe care se dorește realizarea extinderii se afla în proprietatea Statului Român și se dorește a fi concesionat către beneficiarii de proiect.

#### LIMITE :

- la sud : 18,5 m fata de carosabilul Bd.Bucuresti ;
- la nord : 20,0 m fata de bateria de garaje ;
- la est : 7,6 m fata de extinderea existenta cu destinatia de spatiu comercial situata la parterul imobilului de locuinte nr.12;
- la vest : 10,8 m fata de extinderea existenta cu destinatia de spatiu comercial situata la parterul imobilului de locuinte nr.16;

#### VECINATATI :

- la sud : Bd.Bucuresti ;
- la nord : bateria de garaje ;
- la est : imobilul de locuinte nr.12;
- la vest : imobilul de locuinte nr.16;

#### SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE – LIBERE :

Suprafata libera posibil de edificat este de :

- la sud : maxim 5,8 m până la trotuarul public Bd.Bucuresti ;
- la nord : nu este posibil – limiteaza accesul locatarilor la casele de scara ;
- la est : maxim 2,2 m pana la trotuarul public dispus între imobilurile de locuinte nr.12 și nr.14 ;
- la vest : maxim 2 m cu conditia modificarii traseului trotuarului public dispus între imobilurile de locuinte nr.16 și nr.14 ;

Functionalitatea se va pastra de spatii comerciale și de prestari servicii .

Amplasarea se va realiza prin alinierea tuturor extinderilor la aliniamentul impus de extinderile existente la imobilurile invecinate ( nr.12 și nr.16 ) și care limiteaza dezvoltarea acestora la :

- 5 m fata de fatada sud ;
- 5,65 m fata de fatada est ;
- 2,5 m fata de fatada vest ;

Conformarea constructiei este dictata de tema de proiectare : realizarea unui front unitar aliniat la aliniamentul extinderilor existente care sa scoata în evidență caracterul comercial al spatiilor prin suprafete ample vitrate de prezentare a produselor destinate desfacerii cu amanuntul eliminandu-se contorsionările structurale rezultate ca urmare a cautarii unei identitati proprii fiecarui spatiu .

Astfel se impune o suprafata vitrata identica pe toata desfasurarea fatadelor care sa fie segmentata doar de accesele în fiecare spatiu – care vor fi tratate identic dar diferind doar prin dimensiunea acestora . Intreaga extindere ca fi marcata de un atic unitar proeminent care sa protejeze suprafata vitrata dar sa si marcheze fiecare spatiu comercial . Aticul fiind singura suprafata opaca va fi tratat cu tencuieli decorative cu culoarea alba sau cu material compozit ( placi FUNDERMAX sau ALUCOBOND – alb si unitar pe întreaga fatada ) .

#### CAPACITATEA - SUPRAFATA DESFASURATA :

- Suprafata ocupata de extinderile existente : 197 mp
- Suprafata ocupata de aleile de acces la spatiile comerciale : 143 mp
- Suprafata propusa a extinderilor : 405 mp – incluzand si suprafetele extinderilor existente .
- Suprafata propusa pt. aleile de acces la spatiile comerciale : 143 mp

#### DISTANTE FATA DE CONSTR. EXISTENTE :

Alinierea extinderilor la aliniamentul extinderilor existente la imobilurile invecinate impune distantele urmatoare :

- la sud : maxim 5,7 m pana la trotuarul public Bd.Bucuresti ;
- la nord : distanța față de bateria de garaje ramane neschimbata ;
- la est : maxim 2,2 m pana la trotuarul public dispus între imobilurile de locuinte nr.12 și nr.14 și 7,6 m fata de extindere respective – distanta nemodificata - ;

la vest : 9,4 m fata de extinderea existenta cu destinatia de spatiu comercial situata la parterul imobilului de locuinte nr.16;

#### **Circulații și accese:**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe artera est-vest – Bd.Bucuresti - situata la sud fata de amplasamentul in studiu . Relatia nord-sud se dezvoltă prin Bd. Unirii situata la est si Bd. Republicii situata la vest ;Amplasamentul este situat in zona centrala a Municipiului Baia Mare

Se pastreaza accesul existent din Bd. Bucuresti la fiecare spatiu comercial independent prin modificarea traseului existent

Se pastreaza accesul direct existent din Bd. Bucuresti la fiecare spatiu comercial independent.

Extinderile propuse vor fi amplasate conform art.1.2. , distantele intre imobile mai mari de 6 m - respecta cerintele minime de siguranta la foc admisa de normativul P118 – între cladiri cu GRF I-II .

Extinderea propusa va avea Gradul de rezistenta la foc al imobilului va fi I-II precum si gradul imobilului de locuinte invecinat este de gradul I-II –sunt realizate din materiale incombustibile

#### **Regim de construire**

Alinierea Constructiilor:

Alinierea se va efectua la:

-5.00m fata de fatada sud

-5,65m fata de fatada de est

-2,50m fata de fatada de vest

Inaltimea constructiilor:

Inaltimea maxima la atic: 3,6m fata de nivelul trotuarului

Inaltimea maxima la aticul destinat marcarii intrarilor in spatiile comerciale:4,1m

Procentul de ocupare al terenului

Raportat la suprafata solicitata pentru realizarea extinderii: 100%

Raportat la suprafataa studiata: 70%

Coeficientul de ocupare al terenului

Raportat la suprafata solicitata pentru realizarea extinderii: 1

Raportat la suprafata studiata: 0,7

Echipare tehnico-edilitară:

Imobilul de locuințe este racordat la toate rețelele edilitare existente in zonă .

Sunt necesare extinderi ale instalatiilor interioare in funcție de destinația spațiului.

#### **Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID SA
- Electrica SA
- Aviz Telekom
- Studiu Geotehnic,
- AVIZ DSP

**Informarea și consultarea publicului :**

| 2 | ex. / | V.V.M. | / | 16.12.2021 |

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.
- 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;
- observațiile semnalate au fost consemnate raportul consultării publicului

#### **MOTIVARE**

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în UTR – CM1 – subzona mixta avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10

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, accesul auto și pietonal se stabilesc prin Planul Urbanistic de Detaliu.

Având în vedere ca se dorește extinderea spațiilor comerciale și concesionarea terenului este necesară elaborarea PUD.

- 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.

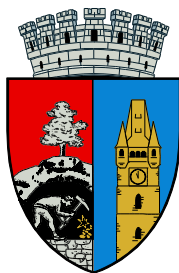
Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

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**



## 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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. 44854 din 18.01.2021

### RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru " **Extindere spațiu comercial**", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. București nr.14, ap.1, județul Maramureș.

Inițiator: .....

Proiect: **1488 din 2020**

Elaborator: **Sc Ambient SRL**

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

**Informarea și consultarea publicului** s-a făcut având în vedere Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”:

#### 1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic de Detaliu au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.D. pentru consultare, notificare.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 29.12.2020 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 29.12.2020 – 18.01.2021.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.D. în perioada 29.12.2020 – 18.01.2021, la adresa de email [urbanism@baiamare.ro](mailto:urbanism@baiamare.ro) a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 44854 / 21.12.2021.
- Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alertă pe teritoriul României, dezbateră publică nu a mai avut loc, astfel ca observațiile publicului interesat au fost trimise electronic la adresa de mail: [urbanism@baiamare.ro](mailto:urbanism@baiamare.ro)

#### 2. Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

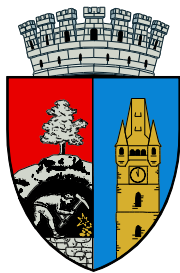
- Nu au fost

#### 3. Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:

- Nu au fost

Arhitect Șef  
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

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



## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr.        /        .2021

### **REFERAT DE APROBARE**

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Extindere spațiu comercial", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. București nr. 14, județul Maramureș, inițiator SC .....

#### **Examinând :**

- Solicitarea ....., cu sediul în Municipiul Baia Mare, strada Victoriei nr.57 ap.36, înregistrată sub nr. 29513 din 09.07.2021,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 14 din 21.06.2021.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1078 din 27.08.2020
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Extindere spațiu comercial", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. București nr. 14, 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 si P.U.Z. nr. 13/2009/2011/2013 aprobat prin H.C.L. nr.205/2013:

Amplasamentul se află în UTR – CM1 – subzona mixta avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10.

Regim de construire: continuu sau discontinuu

Funcțiuni predominante: funcțiuni publice si de interes general și locuinte

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 extinderea spațiilor comerciale si concesionare teren.

#### **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 ” Extindere spațiu comercial”, generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. București nr.14, județul Maramureș, Proiect nr. 1488/2020 elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L., arh. ...., specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. ...., inițiator: SC ....., 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.

Primar

**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș**