



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. 37455 /17.07.2026

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în loc. _____, str. _____ nr _____ ap _____ înregistrată la nr. 37455 17.07.2026, și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 25.11.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 18 din 17.07.2026

pentru Planul Urbanistic de Detaliu pentru "**Închidere și acoperire rampă exterioară existentă**", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, identificat prin CF nr. 128813 Baia Mare cu nr. Cad. 128813, proprietar _____

Inițiator:

Proiectant: S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb _____

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

Amplasamentul se află în municipiul Baia Mare, pe strada Culturii nr. 13, în cadrul unui ansamblu de locuințe colective P+4 realizat în anii 70-'80, fiind învecinat la Nord, Sud și Est cu proprietăți private iar la Vest cu str. Culturii

Suprafața totală a zonei studiate este de aprox 106 mp

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/99

Amplasamentul se află în UTR CA2- centrul anilor 80- subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue

- Funcțiuni predominante: locuințe colective, spații comerciale
- POT maxim 80%
- CUT maxim 2,2

Prevederi P.U.D. propuse:

Planul Urbanistic de Detaliu are ca obiect închiderea și acoperirea rampei exterioare existente, situată pe latura blocului de locuințe de pe strada Culturii nr. 13. Intervenția urmărește îmbunătățirea funcțională și estetică a spațiului comercial și integrarea sa coerentă în contextul urban.

Soluția arhitecturală

Rampa în discuție are suprafața de 20 mp, iar spațiul obținut prin închidere va funcționa ca extensie a interiorului, fără a afecta vecinătățile. Structura propusă utilizează materiale durabile, cu finisaje

2 ex. / E.O. / 17.07.2026

similare celor existente pe fațadele clădirii, pentru a asigura continuitate vizuală și unitate estetică la nivelul frontului. Pereții de închidere vor fi realizați din zidărie ușoară termoizolată, finisați în tonuri neutre compatibile cu ansamblul, iar tâmplăriile vor fi metalice sau PVC, cu vitraje clare pentru a menține transparența și deschiderea spre spațiul exterior.

Circulația terenurilor

Datorită inițiativei primăriei Baia Mare de a amenaja o pistă pentru biciclete este necesară cedarea de către beneficiar a unei fasii din latura la strada în suprafața de 1.00 mp. Fasia cedată va avea o lățime de 35 cm și o suprafață de 1.00 mp și va implica necesitatea relocării primului pachet de scări exterioare (5 trepte) care în prezent asigură accesul în spațiu. Aceste scări se vor reloca pe fațada Nordica pe o fasie de teren care în prezent aparține primăriei Baia Mare dar care deservește construcția existentă având destinație de spațiu verde neamenajat de-a lungul trotuarului de acces. Prin urmare este necesară relocarea suprafeței pierdute în favoarea supralargirii trotuarului pentru relocarea pachetului de scări (primele 5 trepte) care asigură accesul în clădire.

Aceste scări vor rămâne neacoperite și vor fi realizate pe structura ușoară din metal. Pentru supralargirea trotuarului beneficiarul va realiza lucrări de reducere a podestului de intrare în clădire (cota +0.00) precum și a diaframelor de susținere a podestului. Copertina are o înălțime de peste 3.00 m de la cota trotuarului prin urmare aceasta nu va suferi modificări deoarece nu va obstrucționa accesul pe trotuar.

Impact asupra mediului și spațiilor verzi

Propunerea nu afectează suprafața de spațiu verde și nu implică defrișări sau modificări ale vegetației existente. Amprenta construcției rămâne neschimbată, fiind vorba despre închiderea unui element deja existent. Intervenția nu are impact negativ asupra mediului, respectă regimul apelor meteorice și nu modifică relația cu spațiile libere sau cu zonele plantate din jur.

Rețele edilitare

Imobilul este racordat și branșat la rețelele edilitare publice de apă, canalizare, energie electrică și gaze. Închiderea rampei și transformarea acesteia în spațiu interior nu presupune lucrări suplimentare de racordare și nu afectează traseele rețelelor existente. Toate branșamentele se mențin în forma actuală, asigurând continuitatea funcțională a construcției.

Împrejurimi

Intervenția propusă nu necesită realizarea de împrejurimi, întrucât spațiul se află în cadrul construcției existente și este integrat în parterul blocului. Limitele de proprietate și relația cu domeniul public rămân nemodificate.

Organizarea de șantier

Pe perioada execuției, organizarea de șantier va fi dimensionată strict pentru lucrările necesare, fără a afecta circulațiile sau spațiile verzi adiacente. Gestionarea deșeurilor de construcție și demolare se va realiza conform normativelor în vigoare, prin colectare selectivă și transport către unități autorizate. Nu sunt prevăzute depozitări pe spațiul public sau în zonele verzi din vecinătate.

Indicatori tehnici

P.U.D.-ul a fost elaborat la nivelul întregii parcele în înțeles urban, prin raportare la frontul delimitat de străzile Culturii, 9 Mai și Progresului. Amplasamentul beneficiază de mai multe accese pietonale, care facilitează legătura directă cu spațiile comerciale, locuințele colective și spațiul public. De asemenea, există două accese auto comune, destinate strict parcarilor și garajelor din curtea interioară a ansamblului de locuințe, completate de locurile de parcare amenajate de către Primăria municipiului la frontul străzii Culturii. Această organizare asigură o bună funcționalitate a zonei și justifică necesitatea tratării unitare a intervențiilor propuse prin documentație.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIASTE:	EXISTENT		PROPUS	
SPECIFICARE:	(mo)	(%)	(mo)	(%)
SUPRAFATA ZONA STUDIATA /PARCELA URBANA)	5.100	100,00	5.100	100,00
SUPRAFATA CONSTRUITA	1.745	34,21	1.765	34,61
SUPRAFATA CIRCULATII	2.180	42,75	2.160	42,35
SUPRAFATA SPATII VERZI	1.175	23,04	1.175	23,04
TOTAL:	5.100	100,00	5.100	100,00

Din studiul realizat pe unitatea individuală, se arată următoarele date:

- Nr. cad. 128813
- Suprafața terenului: 106 mp
- Suprafața construită la sol existentă: 74 mp
- Râmpă de acces propusă spre închidere: 20 mp

Suprafața construită propusă: 94 mp + Terasă de acces acoperită: 12 mp

Destinația conform C.F.: construcții administrative și socio-culturale – spațiu comercial și sediu de firmă.
Destinația conform P.U.G.: CA2 – Centrul anilor '80, subzonă centrală destinată funcțiunilor publice, alcătuită din clădiri cu regim de înălțime medie și mare, dispuse în fronturi continue sau discontinue.

Concluzii asupra propunerii

Soluția propusă reprezintă o intervenție punctuală, care nu generează impact asupra mediului sau asupra rețelelor edilitare. Închiderea și acoperirea rampei oferă un spațiu protejat și confortabil, asigură o integrare estetică în frontul construit și respectă reglementările prevăzute de Certificatul de urbanism nr. 661/13.05.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **25.11.2025** 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. 661 din 13.05.2025 emis de **Primarul municipiului Baia Mare**.

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș

Arhitect Șef
George Radu Lazăr

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Toncea