



SAPL 363/2026

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 "Închidere și acoperire rampă exterioară existentă", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, jud. Maramures, inițiator: Buzgău Emilia Anamaria

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2026,

Examinând :

Raportul de specialitate promovat de Arhitect șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 37608 din 17.07.2026, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Închidere și acoperire rampă exterioară existentă", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, jud. Maramures, Proiect nr. 109/2025 elaborat de S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L., arh.urb. Anca Andreia Fati, inițiator: Buzgău Emilia Anamaria

Solicitarea doamnei Buzgău Emilia Anamaria cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 12, ap. 8, înregistrată sub nr. 37608 din 17.07.2026.

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. 18 din 17.07.2026.
- Raportul de specialitate nr. 37608 din 17.07.2026 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu "Închidere și acoperire rampă exterioară existentă", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, jud. Maramures
- 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 "Închidere și acoperire rampă exterioară existentă", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, jud. Maramures, Proiect nr. 109/2025 elaborat de S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L., arh.urb. Anca Andreia Fati, inițiator: Buzgău Emilia Anamaria, 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. 2526 din 25.05.2026.

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;
- Buzgău Emilia Anamaria cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 12, ap. 8, jud. Maramures
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente,
- Arhivă.

Inițiator

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș



Avizat

Secretar
Gligan Vasile Cameliu





SAPL 363/2026

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

Nr. /

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Închidere și acoperire rampă exterioară existentă", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, jud. Maramures, inițiator- Buzgău Emilia Anamaria

Examinând :

- Solicitarea doamnei Buzgău Emilia Anamaria cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Hortensiei, nr.12, ap.8, înregistrată sub nr. 37608 din 17.07.2026
- Avizul Arhitectului Șef nr. 18 din 17.07.2026.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 661 din 13.05.2026
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Închidere și acoperire rampă exterioară existentă", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, jud. Maramures, 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

Amplasamentul se află în zona 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

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 lucrări de închidere.

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

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Închidere și acoperire rampă exterioară existentă", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, jud. Maramures, Proiect nr. 109 / 2025 elaborat de S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L., arh.urb. Anca Andreia Fati, inițiator: Buzgău Emilia Anamaria, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de

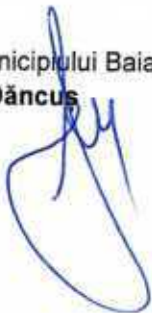
urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice și Memoriul Justificativ.

2. Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

3. 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

SAPL 363/2026

Nr. 37608 din 17.07.2026

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **"Închidere și acoperire rampă exterioară existentă"**, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, județul Maramureș. Proiect nr. 109/2025 elaborat de S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L., arh.urb. Anca Andreia Fati, inițiator: Buzgău Emilia Anamaria

Din documentația anexată prezentului raport:

A fost emis certificatul de urbanism nr. 661 din 13.05.2025 cu valabilitate până la 13.05.2027

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 în P.U.D. este de aprox. 106 mp.

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

Proiect nr. 109/2025 elaborat de S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L., arh.urb. Anca Andreia Fati.

Titlul imobilului care a generat PUD-ul identificat prin CF nr. 128813 Baia Mare cu nr. Cad. 1288113 în suprafața de 106 mp, proprietar: Buzgău Emilia Anamaria.

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

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

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

Elemente de temă:

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.

Descrierea soluției:

Rampa în discuție are o suprafață 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 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.

3 ex. / E.O. / 17.07.2026

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

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.

Împrejmuiuri

Intervenția propusă nu necesită realizarea de împrejmuiuri, 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.

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

Suprafața terenului: 106 mp
Suprafața construită la sol existentă: 74 mp
Rampă de acces propusă spre închidere: 20 mp
Suprafața construită propusă: 94 mp
Terasă de acces acoperită: 12 mp

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
George Radu Lazăr



Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela



3 ex. / E.O. / 17.07.2026



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

SAPL 363/2026

Nr. 2526 din 25.05.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru "Închidere și acoperire rampă exterioară existentă", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Culturii nr.13, județul Maramureș.

Inițiator: Buzgău Emilia Anamaria

Proiect: 109/2025

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Anca Andreia Fati

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 27.01.2026 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 27.01.2026-11.02.2026.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.D. în perioada 27.01.2026-11.02.2026, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare sau la sediu prin notificarea 2526 / 22.01.2026, iar dezbaterea publică a avut loc în data de 04.02.2026.

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
George Radu Lazăr

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionca Mirela

