



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. 60842 / 25.11.2025

Ca urmare a cererii adresate de **Revolution Eco Construct SRL**, CUI 32440336, cu sediul în Baia Mare, B-dul Independentei, nr. 70, înregistrată la nr. 60842 / 13.11.2025, 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. 20 din 26.11.2025

pentru Planul Urbanistic de Detaliu pentru "**Demolare, construire locuințe colective și servicii**"- Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 61, generat de imobilul identificat prin:

- CF nr. 126275 cu nr. Cad. 126275 Baia Mare- in suprafata de 4475 mp, proprietari Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL
- CF nr. 127035 cu nr. Cad. 127035 Baia Mare- in suprafata de 1138 mp, proprietari Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL
- CF nr. 109881 cu nr. Cad. 109881 Baia Mare- in suprafata de 91 mp, proprietari Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL

Inițiator: Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL

Proiectant: S.C. 9 OPȚIUNE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb Ioan Ștefan Paskucz

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

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Baia Mare pe str. Vasile Lucaciu, nr. 61, în zona SIR I.3- subzona istorică de referință intra-muros Vasile Lucaciu și Isa- subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar bancar, fiind delimitat la Nord de str. Bujorului, la Sud de str. Vasile Lucaciu, la Est de domeniu privat și Centru de sanatate mintala și la Vest de str. Industriei. Suprafața totală a zonei studiate este de aprox 5704 mp.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999 și PUZ - aprobat prin HCL nr 87/2024

Amplasamentul se află în zona SIR I.3- subzona istorică de referință intra-muros Vasile Lucaciu

Regim de construire: continuu sau discontinuu

- Funcțiuni predominante: locuire, instituții și servicii

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

- POT maxim 60%
- POT maxim 70% pentru parcelele de colț

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m

- POT maxim 55%
- POT maxim 65% pentru parcelele de colț

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

2 ex. / E.O. / 26.11.2025

- CUT maxim 1,6
 - CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colt
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m
- CUT maxim 2
 - CUT maxim 2,5 pentru parcelele de colt

Isa- de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar bancar

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se mentin coeficientii urbanistici existenti

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se mentin coeficientii urbanistici existenti

Prevederi P.U.D. propuse:

Pe amplasamentul reglementat se propune restaurarea clădirii monument istoric. Clădirile dezafectate fără valoare arhitecturală din vecinătatea monumentului se propun a fi desființate, urmând a se realiza o clădire cu arhitectură contemporană cu funcțiunea de locuințe colective si servicii.

Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor:

-funcțiunea : servicii si locuințe colective

Clădirile noi propuse se vor realiza ca extindere a clădirii monument, pe conturul exterior al parcelei, rezultând un ansamblu arhitectural cu curte interioară.

Locurile de parcare vor fi amplasate atât la nivelul subsolului cât și suprateran, și vor însuma un număr minim de 110 locuri parcare. Parcările vor deservi atât clădirea istorică cât și apartamentele de locuințe colective.

La subsol se vor realiza și un spațiu cu rol de adăpost de protecție civilă A.L.A., un spațiu tehnic pentru diferite echipamente edilitare, precum și partea de bucătărie, zonă fitness, spa, grupuri vestiare pentru personal, grupuri sanitare

Apartamentele situate pe latura vestică a ansamblului, spre strada Industriei și care au vedere directă spre cimitir sunt propuse a fi în regim hotelier.

Regim de înălțime_{propus clădire monument} : S+P+1+M (subsol + parter + etaj + mansarda)

Regim de înălțime_{propus extindere} : S+P+E1+E2+E3R+E4R (subsol + parter + 2etaje + etaj 3 retras+ etaj 4 retras)

H max streasina de la COTA 0 PARTER CLADIRE MONUMENT = 10.3 m

H max coama de la COTA 0 PARTER CLADIRE MONUMENT = 16.2 m

Suprafața Teren	5704 mp
Suprafața Construită totală, din care	3163.47 mp
Suprafața Construită clădire monument	1083 mp
Suprafața Construită clădire extindere (locuințe colective)	2080.89 mp
Suprafața Construită Desfasurată totală, din care	13386,47 mp
Suprafața Construită desfășurată clădire monument	3249 mp (mansarda amenajată în acoperișul existent și subsolul nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate conform PUZ aprobat)
Suprafața Construită desfășurată clădire extindere (locuințe colective)	10137,47 mp
Procent Ocupare Teren POT	55,46%
Coeficient Utilizare Teren CUT	2,346

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Principiile urbanistice utilizate în compoziția ansamblului propus sunt:

Amplasarea viitoarelor clădirilor la aliniamentul străzii Vasile Lucaciu și Industrie (sud și vest), aliniate cu

2 ex. / E.O. / 26.11.2025

clădirea monument istoric existentă și după cum sunt amplasate și corpurile de clădire existente propuse pentru desființare.

Retragerea viitoarelor clădirilor față de aliniamentul de pe strada Bujorului (nord) pentru respectarea distanței între aliniamente.

Retragerea viitoarelor clădirilor față de parcelele vecine din partea de est, pentru respectarea normelor de însoțire și distanțele de siguranță la incendiu față de clădirile existente.

Monumentul istoric este propus pentru restaurare, iar noile clădiri se propun ca intervenții contemporane

Pentru a răspunde cerințelor temei de proiectare elaborate de către beneficiar, au fost propuse următoarele: Accesul în clădiri se va realiza după cum urmează: se va amenaja un acces principal (intervenție modernă la clădirea monument) și două accese secundare la strada V. Lucaciu, precum și un acces secundar la strada Industriei precum și accese secundare dinspre curtea interioară (prin partea de nord a clădirii, iar la clădirea de locuințe colective accesul principal va fi la strada Bujorului și accesele secundare la strada Industriei. Circulațiile pe verticală se vor asigura prin intermediul unor scări și a unor ascensoare.

Parcajele se vor amplasa la subsol, cu acces din strada Bujorului și Vasile Lucaciu, dar vor exista și locuri de parcare amenajate suprateran; însumând un număr total de minim 110 locuri de parcare.

Clădirile vor beneficia de o curte interioară amenajată cu spații verzi, circulații pietonale și loc de joacă pentru copii

Integrarea și amenajarea construcțiilor și armonizarea cu cele menținute

Clădirile nou-propuse spre str. Vasile Lucaciu și spre str. Industriei se vor dispune în aliniament conform modului de dispunere specific perioadei în care a fost edificată clădirea istorică, pentru respectarea ambianței istorice generate de cele trei clădiri importante din zonă: fosta biserică greco-catolică, fosta Școală de Fete și fosta Școală primară Dealul Crucii, azi școala "Octavian Goga". Spre str. Bujorului nu se impune o atitudine anume, dată fiind evoluția relativ recentă și fără semnificație arhitectural-urbanistică a acestei zone. Orice intervenție în această parte a sitului va avea în vedere tot subordonarea față de clădirea istorică, precum și eventuale corecții de ordin urbanistic (de exemplu, retrageri care să permită lărgirea străzii, extinderea spațiului verde și o mai bună conexiune a străzii Bujorului cu str. Industriei).

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Monumentul istoric este propus pentru restaurare, iar noile clădiri se propun ca extinderi, intervenții contemporane.

Corpurile edificate în conexiune cu clădirea istorică vor avea o înălțime maximă la cornișă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii istorice. În cazul edificării de corpuri cu șarpantă, aceasta va avea aceeași înălțime la streșină, aceeași înălțime la coamă și aceeași pantă cu cea a șarpantei clădirii istorice. Corpuri de clădiri sau părți de clădiri cu înălțime mai mare se vor putea realiza doar în retragere de la limitele proprietății.

Arhitectura corpurilor noi va fi sobră și elegantă, respectuoasă față de clădirea istorică și față de vecinătățile ei cu valoare arhitectural-istorică, dar nu va fi o pastişă a arhitecturii originale a fostei Școli de Fete. Se va avea în vedere abordarea oricărei intervenții în spiritul inițial de la momentul înființării Școlii de Fete: edificarea unei clădiri iconice, semnificative din punct de vedere urbanistic și arhitectural pentru întreaga zonă, generatoare de dezvoltare urbană și comunitară.

Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale:

Accesul în clădiri se va realiza după cum urmează: la clădirea monument se va amenaja un acces principal (intervenție modernă la clădirea monument) și două accese secundare la strada V. Lucaciu, precum și un acces secundar la strada Industriei precum și accese secundare dinspre curtea interioară (prin partea de nord a clădirii, iar la clădirea de locuințe colective accesul principal va fi la strada Bujorului și accesele secundare la strada Industriei.

Circulațiile pe verticală se vor asigura prin intermediul unor scări și a unor ascensoare.

Parcajele se vor amplasa la subsol, cu acces din strada Bujorului și Vasile Lucaciu, dar vor exista și locuri de parcare amenajate suprateran; însumând un număr total de minim 110 locuri de parcare

2 ex. / E.O. / 26.11.2025

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Soluțiile propuse sunt realizare într-o manieră unitară și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Intervențiile asupra monumentului istoric se vor realiza conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Lucrările de construire de pe amplasament se vor aviza de către Direcția pentru Cultură Maramureș.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

După finalizarea lucrărilor de construcții se va trece la amenajarea terenului din vecinătatea construcțiilor, pentru a fi redat circuitului natural.

Pe tot parcursul lucrărilor de execuție a obiectivului de investiție, în incinta șantierului se vor lua măsuri de udare periodică, astfel ca praful care se ridică în cursul activităților desfășurate să nu producă poluarea aerului peste limitele admise de normele tehnice în vigoare.

Toate lucrările de construcții montaj propuse, se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de titular și nu vor afecta domeniul public.

Pe parcursul execuției lucrărilor de construcții nu va fi afectat mediul înconjurător, nu vor fi depășite limitele de poluare admise, prevăzute de normativele și actele legislative aflate în vigoare cu privire la protecția mediului.

Prevederea unor obiective publice

Salvarea de la colaps a clădirii monument istoric este un obiectiv de utilitate publică pentru municipalitate. Având în vedere dimensiunile construcțiilor, la subsol se vor realiza și două spații cu rol de adăpost de protecție civilă A.L.A.

Soluții pentru spațiile verzi

Zonele verzi propuse vor fi amenajate astfel:

Aliniamente verzi la str. Vasile Lucaciu, Industriilor și Bujorului.

Spații verzi de incintă

Se propune pavarea curții interioare parțial cu dale de piatră inierbate, precum și realizarea unui loc de joacă pentru copii și o platformă îngropată pentru deșeuri menajere.

Profile transversale caracteristice

Strada Vasile Lucaciu are un profil transversal cu două benzi de circulație pe sens, dublate de aliniamente verzi, trotuare și piste de biciclete. Străzile Bujorului și Industriilor au câte o singură bandă pe sens, dublate de trotuare pe ambele părți. În fața corpului de clădire clasat ca monument istoric, înspre strada Vasile Lucaciu, există un spațiu verde public generos, iar în vecinătatea estică o parcare publică cu 23 locuri de parcare. În varianta propusă, se păstrează gabaritele străzii Industriilor, sensurile de circulație și spațiile verzi publice existente. Se propun 2 sensuri de circulație pe str. Bujorului cu locuri de parcare, până la accesul în subsol de pe strada Bujorului.

Lucrări de sistematizare verticală

Lucrările de sistematizare vor consta în lucrări de săpături pentru realizarea lucrărilor de infrastructură și a nivelurilor inferioare ale clădirilor propuse. Parcajele se vor amplasa la subsol, cu acces din strada Bujorului și Vasile Lucaciu, dar vor exista și locuri de parcare amenajate suprateran; însumând un număr total de minim 110 locuri de parcare

Sistematizarea curții exterioare va ține cont de pantele necesare pentru scurgerea și colectarea adecvată a apelor de pe amplasament.

Regimul de construire:

Amplasarea viitoarelor clădirilor se va realiza la aliniamentul străzii Vasile Lucaciu și Industrie (sud și vest), aliniate cu clădirea monument istoric existentă, după cum sunt amplasate și corpurile de clădire existente

2 ex. / E.O. / 26.11.2025

propușe pentru desființare.

Viitoarele clădiri se vor retrage față de aliniamentul de pe strada Bujorului (nord), pentru respectarea distanței între aliniamente.

Viitoarele clădiri se vor retrage față de parcelele vecine din partea de est, pentru respectarea normelor de însoțire și distanțele de siguranță la incendiu față de clădirile existente.

Clădirea monument este din zidărie de blocuri de piatră, iar planșeele sunt din bolțișoare de cărămidă pe șine metalice; planșeul peste etaj este din lemn pe grinzi de lemn, iar scândurile care închid planșeul la partea inferioară sunt tencuite.

Structura clădirilor noi propuse se vor realiza cu sistem structural alcătuit din 2 subsisteme :

1) Cadre: compus din stalpi de beton; grinzi de beton armat perimetrale

2) Pereti: diafragme în zona scarilor

Planșeele peste subsol, parter și etaje vor fi realizate din beton armat.

La clădirile noi închiderile perimetrale se vor realiza din zidărie de caramida de 30 cm. Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 cm respectiv din pereti de caramida de grosime 15 cm

Finisajele exterioare propuse vor fi :

La clădirea monument :

- Soclu de piatră naturală
- Tencuială decorativă albă sau RAL-uri din gama alb
- Tâmplărie de lemn

La extindere propusă :

- Placari, tencuieli și sistem de fațadă - lamele metalice culoare alb sau RAL-uri din gama alb
- Tâmplărie de aluminiu

Acoperișul clădirilor va tip sarpanta în 4 ape, cu învelitoare din tablă

Asigurarea utilităților

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor va fi asigurată prin redimensionarea bransamentului la rețeaua electrică existentă în zonă.

Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor se va asigura din rețeaua de apă a orașului existentă în zonă.

Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza în rețeaua de canalizare orășenească existentă în zonă pe str. Vasile Lucaciu, Industriilor și Bujorului. Apele pluviale se vor evacua în rețeaua de canalizarea stradală existentă pe str. Vasile Lucaciu și str. Industriilor.

Agentul termic pentru încălzirea clădirolor și pentru procurarea apei calde menajere se va asigura prin intermediul unor centrale termice, ce vor funcționa cu combustibil gazos, alimentarea cu gaz realizandu-se prin bransament la conducta de gaz de medie presiune de pe str. Vasile Lucaciu și str. Industriilor.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în mod selectiv, în recipiente etanșe, cu capac, amplasate într-un spațiu protejat, de unde vor fi preluate de către agentul economic care asigură salubritatea zonei - în baza unui contract de servicii de salubritate încheiat între acesta și beneficiari. Spațiul destinat depozitării deșeurilor menajere va fi amplasat în colțul nord-estic al parcelei și va fi de tip platformă îngropată, accesibil din exterior. Platforma va fi prevăzută cu pantă pentru scurgerea apelor și rigolă de colectare a acestora. Se va asigura dotarea cu robinet cu apă pentru asigurarea spălării. Se vor lua măsuri pentru a se împiedica scurgerea de reziduri.

Bilanț teritorial

- Suprafețe construite propuse: minim 3163,89 mp > POT 55.46, max=3708,05 mp > POT max=65%

- alei, rampe, circulații pietonale + auto incinta (curte interioare - inclusiv zona de joacă, acces parcaje): aproximativ 1287,22 mp

- zone verzi amenajate: aproximativ 946,71 mp , minim 800 mp

2 ex. / E.O. / 26.11.2025

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. **605** din **19.04.2024** 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. | / 26.11.2025 |