



SAPL 14/2026

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Demolare, construire locuințe colective și servicii", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 61, inițiator: SC Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL

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. 67486 din 22.12.2025, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Demolare, construire locuințe colective și servicii", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 61, Proiect nr. 7/2023 elaborat de S.C. 9 Opțiune S.R.L., arh.urb. Stefan Paskucz, inițiator: SC Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL

Solicitarea SC Revolution Eco Construct SRL, CUI 32440336 cu sediul în Baia Mare, B-dul Independenței, nr. 70, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 67486 / 19.12.2025.

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. 20 din 26.11.2025.
- Raportul de specialitate nr. 67486 din 22.12.2025 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, construire locuințe colective și servicii", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 61
- 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, construire locuințe colective și servicii”, generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 61, Proiect nr. 7/2023 elaborat de S.C. 9 Optiune S.R.L., arh.urb. Stefan Paskucz, inițiator: SC Revolution Eco Construct SRL și SC Eco Antrnic SRL, 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. 63652 / 19.12..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.

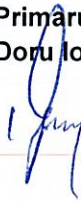
Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic de Detaliu aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

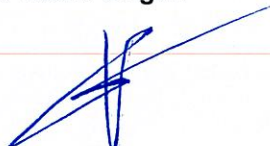
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- SC Revolution Eco Construct SRL, CUI 32440336 cu sediul în Baia Mare, B-dul Independentei, nr. 70
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente,
- Arhivă.

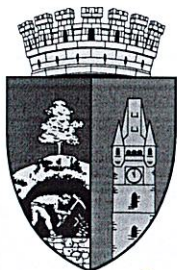
Inițiator

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș

**Avizat**

Secretar General al Municipiului Baia Mare
Cameliiu Vasile Gligan





GAPL 14/2026

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 "Demolare, construire locuințe colective și servicii", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 61, județul Maramureș, inițiator SC Revolution Eco Construct SRL și SC Eco Antnic SRL.

Examinând :

- Solicitarea SC Revolution Eco Construct SRL, CUI 32440336 cu sediul în Baia Mare, B-dul Independentei, nr. 70, înregistrată la nr. 67486 / 19.12.2025.
- Avizul Arhitectului Șef nr. 20 din 26.11.2025.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 605 din 19.04.2024
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Demolare, construire locuințe colective și servicii", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 61, 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 I.3- subzona istorică de referință intra-muros Vasile Lucaciu și Isa- subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar bancar

Regim de construire: continuu sau discontinuu

Funcțiuni predominante: locuire, instituții și servicii

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 demolare, construire locuințe colective și servicii.

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, construire locuințe colective și servicii", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 61, județul Maramureș, Proiect

nr. 7/2023 elaborat de S.C. 9 Optiune S.R.L., arh.urb. Stefan Paskucz, inițiator: SC Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL, 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

SAPL 14/2026

Nr. 67486 din 22.12.2025

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **"Demolare, construire locuințe colective și servicii"**- Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 61. Proiect nr. 7/2023 elaborat de S.C. 9.OPTIUNE S.R.L., arh.urb. Ioan Ștefan Paskucz, inițiator: SC Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 605 din 19.04.2024 cu valabilitate până la 19.04.2026.
- 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 si financiar bancar, fiind delimitat la Nord de str Bujorului, la Sud de str. Vasile Lucaciu, la Est de Centru de sanatate mintala si la Vest de str. Industriei.
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.D. este de aprox. 5704 mp.
- Funcțiunea existentă Isa- de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar bancar
- Proiect nr. 7/2023 elaborat de S.C. 9.OPTIUNE S.R.L., arh.urb. Ioan Ștefan Paskucz.
- Titlul imobilului care a generat PUD-ul identificat prin CF nr. 126275 cu nr. Cad. 126275 Baia Mare- in suprafata de 4475 mp, CF nr. 127035 cu nr. Cad. 127035 Baia Mare- in suprafata de 1138 mp, CF nr. 109881 cu nr. Cad. 109881 Baia Mare- in suprafata de 91 mp, proprietari Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL.

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

Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999 si PUZ aprobat prin HCL nr. 87/2024:

Amplasamentul se află în zona SIR I.3- subzona istorică de referință intra-muros Vasile Lucaciu si Isa- de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar bancar

- 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 colt

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

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

- 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

3 ex. / E.O. / 22.12.2025

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 și servicii.

Functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

-funcțiunea : servicii și 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 deservei 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 + 2 etaje + 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 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 alinamente.

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

3 ex / E.O. / 22.12.2025 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

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,

3 ex. / E.O. 22.12.2025

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 propuse 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:

3 ex. 7 E.O. / 22.12.2025

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

2) Pereti: diafragme in zona scarilor

Plansele 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 in 4 ape, cu învelitoare din tablă

Asigurarea utilităților

Alimentarea cu energie electrică a 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 funtiona 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. Spatiul destinat depozitarii deșeurilor menajere va fi amplasat în colțul nord-estic al parcelei și va fi de tip platforma 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, circulatii pietonale + auto incinta (curte interioara - inclusiv zona de joaca, acces parcaje): aproximativ 1287,22 mp

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

Avize:

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

3 ex. / E.O. / 22.12.2025

- Aviz Comisia Municipala de Sistematizare a Circulației
- Aviz CDU

Informarea și consultarea publicului :

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 din data de 22.01.2025, din data de 18.02.2025 și din data de 05.12.2025.
- 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 în perioada 22.01.2025-12.02.2025, în perioada 18.02.2025-04.03.2025 și în perioada 05.12.2025-21.12.2025.
- observațiile semnalate au fost consemnate în raportul consultării publicului 63652/19.12.2025

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 și PUZ aprobat prin HCL87/2024 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în zona Isa- de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar bancar.

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 că se doresc lucrări de demolare și construire

- documentația este întocmită în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadrului 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. / 22.12.2025



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 14/2026

Nr. 63652 din 19.12.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru "**Demolare, construire locuințe colective și servicii**", generat de imobilul situat în Baia Mare, str Vasile Lucaciu nr. 61, județul Maramureș.

Inițiator: SC Revolution Eco Construct SRL si SC Eco Antnic SRL

Proiect: 7 din 2023

Elaborator: SC 9 Optiune SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Stefan Paskucz

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 22.01.2025 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 22.01.2025-12.02.2025, în ziua de 18.02.2025 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 18.02.2025-04.03.2025 și în ziua de 05.12.2025 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 05.12.2025-21.12.2025
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.D. în perioada 22.01.2025-12.02.2025, în perioada 18.02.2025-04.03.2025 și în perioada 05.12.2025-21.12.2025 la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare sau la sediu prin notificarea 1835 / 16.01.2025, prin notificarea 1835 / 16.01.2025 și prin notificarea 63652/02.12.2025, iar dezbaterrea publica a avut loc în data de 11.02.2025, în data de 04.03.2025 și în data de 18.12.2025.

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
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela

