



ORD. FEB. 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 "Demolare parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Șteampului nr.13, jud. Maramures, inițiator: Truică Norin

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. 2430 din 22.01.2026, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Demolare parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Șteampului nr.13, jud. Maramures, Proiect nr. 571/2024 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiator: Truică Norin

Solicitarea domnului Truică Norin, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 22/33, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 2430 / 21.01.2026.

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. 1 din 20.01.2026.
- Raportul de specialitate nr. 2430 din 21.01.2026 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu "Demolare parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Șteampului 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 "Demolare parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Șteampului nr.13, jud. Maramures,. Proiect nr. 571/2024 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiatori: Truică Norin, 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. 64198 din 21.01.2026.

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;
- Truică Norin, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 22/33, jud. Maramures
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente,
- Arhivă.

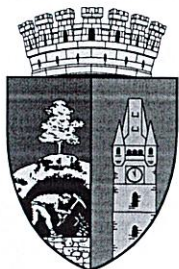
Inițiator

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș

**Avizat**

Secretar
Gligan Vasile Cameliu





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 "Demolare parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Șteampului nr.13, jud. Maramures, inițiator- Truică Norin

Examinând :

- Solicitarea domnului Truică Norin cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 22/33, înregistrată sub nr. 2430 din 21.01.2026,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 20.01.2026.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 24 din 17.01.2025
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Demolare parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Șteampului 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

Conform PUZ - aprobat prin HCL nr 87/2024

Amplasamentul se află în zona SIR.I.7. - Subzona istorică de referință Intra-muros, ocupată preponderent de locuințe

Funcțiuni predominante: locuințe individuale

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 Lucrari de demolare, lucrari de construire.

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 parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Șteampului nr.13, jud. Maramures, Proiect nr. 571 / 2024 elaborat de BIA Oxana N Craciun , arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiator: Truica Norin, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

3 ex / E.O. 1

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 BAIAMARE

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. 2430 din 22.01.2026

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru **“Elaborare PUD pentru demolare parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte”**, generat de imobilul situat în Baia Mare, str Șteampului nr. 13, județul Maramureș. Proiect nr. 571/2025 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiator: Truică Norin

Din documentația anexată prezentului raport:

A fost emis certificatul de urbanism nr. 24 din 17.01.2025 cu valabilitate până la 17.01.2027

Lotul studiat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe strada Șteampului, nr. 13, în apropierea intersecției cu str. Crișului, în zona intra-muros, fiind învecinat la Nord, Sud și Est cu proprietăți private iar la Vest cu str. Șteampului

Suprafața totală a zonei studiate în P.U.D. este de aprox. 140 mp.

Funcțiunea existentă SIR.I.7. - Subzona istorică de referință Intra-muros, ocupată preponderent de locuințe

Proiect nr. 571/2024 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta.

Titlul imobilului care a generat PUD-ul identificat prin CF nr. 135960 cu nr. Cad. 135960 Baia Mare, proprietar: Truică Norin.

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

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

Amplasamentul se află în SIR.I.7. - Subzona istorică de referință Intra-muros, ocupată preponderent de locuințe

- Funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m

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

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m ,

- POT maxim 50%
- POT maxim 60% pentru parcelele de colț

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m

- CUT maxim 1,0
- CUT maxim 1,1 pentru parcelele de colț

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m ,

- CUT maxim 1,3
- CUT maxim 1,6 pentru parcelele de colț

3 ex. / E.O. / 22.01.2026

Prevederi P.U.D. - propuse:

Elemente de temă:

Beneficiarii proiectului au în proprietate teren și locuință învecinate, aflate la limita estică, unde își au și domiciliul. Aceștia intenționează să utilizeze parcela în studiu, adiacentă proprietății dâșilor, pentru accesul și parcare autoturismelor personale. În incinta unde locuiesc, cu intrare din strada Crișului, la nr. 14, acest lucru este foarte dificil, spațiul în curte fiind insuficient. Prin demolarea construcției deteriorate și amenajarea parcelei studiate, s-ar putea rezolva problema parcării pe proprietatea dâșilor și o mai bună utilizare a incintelor asupra cărora sunt proprietari.

Descrierea soluției:

Prin urmare, se propune, în urma demolării construcției existente, eliberarea amplasamentului și conectarea acestuia la nivel funcțional cu incinta proprietarilor, notată în str. Crișului, nr.14, față de care va funcționa ca spațiu necesar adiacent preponderent pentru parcare autovehiculelor personale.

- pentru împrejmuirea spre stradă se preia parțial înălțimea casei existente în vecinătatea sudică, creându-se o linie continuă de vedere, sugerând închiderea specifică fronturilor medievale, însă cu un limbaj estetic minimalist.

Organizarea circulației:

Drumuri – circulații carosabile

Accesul la proprietate se face din strada Șteampului. Acesta se menține și se reabilitează. În incintă se va organiza o platformă pentru parcare autoturismelor familiei, respectiv alei pietonale în incintă și trotuare de gardă.

Trasarea viitoarelor lucrări se va face pe baza planurilor de situație, realizate în baza măsurărilor topografice.

Circulații pietonale

Accesul pietonal se va realiza în legătură cu platforma de parcare și va avea suprafețele dalate cu pavele.

Trotuarele se propun să se reabiliteze în sistem impermeabil, inclusiv trotuarele de gardă ale clădirilor existente învecinate, dat fiind faptul că acestea sunt edificate pe limita de proprietate.

Sistematizare verticală:

Amplasamentul construcției și amenajărilor fiind situate într-o zonă a terenului cu o declivitate aproape nulă, nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări speciale. Se va avea în vedere nivelarea terenului obligatoriu cu pante care îndepărtează apele meteorice de clădire și realizarea unui sistem de canalizare pluvială a incintei conectat la cel al orașului.

Regimul juridic, circulația terenurilor:

Amplasamentul studiat este în proprietate privată și nu este necesară circulația terenurilor între domeniul privat și cel public de interes local sau județean.

Regimul de înălțime:

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

Modul de utilizare a terenului:

În situația propusă, pentru parcela totală studiată rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T propus = 0,0 %

C.U.T. propus = 0,0

Grad de ocupare a terenului = 100 % - platforme și parcare aferentă locuinței din str. Crișului, nr.14, actuala locuință a beneficiarilor.

Indicatorii propuși nu modifică indicatori urbanistici maximi permisi.

Distanțele de amplasare a construcției propuse față de limitele laterale și posterioare de proprietate: Nu este cazul.

3 ex. / E.O. / 22.01.2026

Plantații și spații verzi:

Pentru amenajarea zonei din incintă nu se propun spații înierbate, suprafața mică a terenului fiind deja platformă betonată, și va fi destinată parcării auto. Se recomandă totuși, pentru reducerea disconfortului termic, utilizarea de parcele inerbate.

Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.:

Prin specificul investiției nu se vor produce poluanți pentru ape. Se vor lua măsurile necesare evitării deversării accidentale a apelor uzate menajere din sistemul de canalizare local propus. Se va urmări racordarea la rețelele edilitare în sistem centralizat, odată cu extinderea acestora în zona amplasamentului studiat. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de un sistem puvial de incintă care se va dirija către sistemul stradal.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii nu crează un nivel ridicat de zgomot, care să depășească limitele prevăzute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă, odată ce lucrările de demolare vor fi finalizate. Acestea sunt estimate să dureze un timp limitat, iar molozul rezultat se va elibera de la amplasament imediat după lucrările de demolare.

Demolarea casei, amenajarea incintei și reabilitarea împrejurimii nu sunt lucrări care să impună protecție specială din punct de vedere al siguranței la incendii. Clădirea este debransată de la rețeaua de alimentare cu energie electrică și gaze naturale, iar lucrările de demolare se vor executa sub supravegherea reprezentanților regiilor deținătoare de rețele edilitare, după caz.

Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate în urma demolării clădirii și a gardului existent al clădirii, atât cele reciclabile cât și molozurile vor fi preluate de firma locală de salubritate, sau operatori economici care activează în gestionarea deșeurilor, prin contract încheiat cu aceștia.

ECHIPARE EDILITARĂ:**Alimentare cu apă**

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

Canalizare menajeră/pluvială

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră.

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

Alimentarea cu energie electrică

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

Telecomunicații

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:

P.O.T propus = 0,0 %

C.U.T. propus = 0,0

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

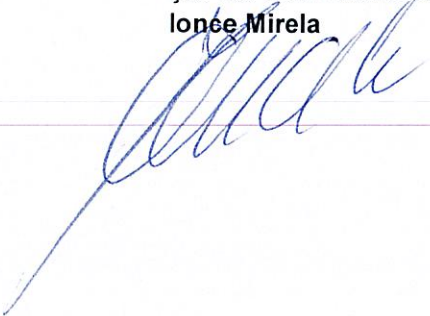
3 ex. / E.O. / 22.01.2026

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. / 22.01.2026



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

Nr. 64198 din 21.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru **“Elaborare PUD pentru demolare parțială casă, reabilitare gard și poartă de acces în curte”**, generat de imobilul situat în Baia Mare, str Șteampului nr. 13, județul Maramureș.

Inițiator: Trucă Norin

Proiect: 571 din 2024

Elaborator: BIA Oxana N Craciun

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta

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 11.12.2025 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 11.12.2025-29.12.2025.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.D, în perioada 11.12.2025-29.12.2025, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare sau la sediu prin notificarea 64198 / 05.12.2025, iar dezbateră publică a avut loc în data de 22.12.2025.

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
Ionca Mirela

