



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 "Extindere spatiu comercial, amenajare terasa incalzita"- generat de imobilul situat în Baia Mare, Bdul Independentei, nr. 20/12, jud. Maramures, inițiator: Boga Florentina

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. 67127 din 28.01.2026, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Extindere spatiu comercial, amenajare terasa incalzita"- generat de imobilul situat în Baia Mare, Bdul Independentei, nr. 20/12, jud. Maramures, Proiect nr. 6/2025 elaborat de SC Arhi Details SRL, arh.urb. Dan Stefan Adace, inițiator: Boga Florentina

Solicitarea doamnei Boga Florentina, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, str Hortensiei, nr. 12/36, înregistrată sub nr. 67127 din 17.12.2025 și a completărilor cu nr de înregistrare 3855 din 27.01.2026

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. 18 din 22.10.2025.
- Raportul de specialitate nr. 67127 din 28.01.2026 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu "Extindere spatiu comercial, amenajare terasa incalzita"- generat de imobilul situat în Baia Mare, Bdul Independentei, nr. 20/12, 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 "Extindere spațiu comercial, amenajare terasă încălzită"- generat de imobilul situat în Baia Mare, Bdul Independenței, nr. 20/12, jud. Maramureș,. Proiect nr. 6/2025 elaborat de SC Arhi Details SRL, arh.urb. Dan Stefan Adace, inițiatori: Boga Florentina, 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. 52122 din 28.01.2026.

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;
- Boga Florentina, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, str Hortensiei, nr. 12/36, jud. Maramureș
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente,
- Arhivă.

Inițiator

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș



Avizat

Secretar General al Municipiului Baia Mare
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 "Extindere spațiu comercial, amenajare terasa incalzita"- generat de imobilul situat în Baia Mare, Bdul Independentei, nr. 20/12, jud. Maramures, inițiator- Boga Florentina

Examinând :

- Solicitarea doamnei Boga Florentina cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str Hortensiei, nr. 12/36, înregistrată sub nr. 67127 din 17.12.2025 și a completărilor cu nr de înregistrare 3855 din 27.01.2026,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 18 din 22.10.2025.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 313 din 10.03.2025
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Extindere spațiu comercial, amenajare terasa incalzita"- generat de imobilul situat în Baia Mare, Bdul Independentei, nr. 20/12, 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 CC1-Subzona centrelor de cartier existente sau partial existente

Funcțiuni predominante: locuințe colective

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 extindere.

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 "Extindere spatiu comercial, amenajare terasa incalzita"- generat de imobilul situat în Baia Mare, Bdul Independentei, nr. 20/12, jud. Maramures, Proiect nr. 6/2025 elaborat de SC Arhi Details SRL, arh.urb. Dan Stefan Adace, inițiator: Boga Florentina, 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

Nr. 67127 din 28.01.2026

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru **"Extindere spațiu comercial, amenajare terasă incalzita"** - generat de imobilul situat în Baia Mare, Bdul Independentei, nr. 20/12, județul Maramureș. Proiect nr. 6/2025 elaborat de SC Arhi Details SRL, arh.urb. Dan Stefan Adace, inițiator: Boga Florentina

Din documentația anexată prezentului raport:

A fost emis certificatul de urbanism nr. 313 din 10.03.2025 cu valabilitate până la 10.03.2026
Lotul studiat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe Bdul Independentei, nr. 20/12.
Suprafața totală a zonei studiate în P.U.D. este de aprox. 43 mp.

Funcțiunea existentă U.T.R. CC1-Subzona centrelor de cartier existente sau partial existente
Proiect nr. 6/2025 elaborat de SC Arhi Details SRL, arh.urb. Dan Stefan Adace.
Titlul imobilului care a generat PUD-ul identificat prin CF nr. 100002-C1-U81 cu nr. Top. 2692/15-12 Baia Mare, proprietar: Boga Florentina.

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

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

Amplasamentul se află în U.T.R CC1-Subzona centrelor de cartier existente sau partial existente
Folosinta actuala: apartament extins si transformat in spatiu comercial cu acces din exterior

Prevederi P.U.D. - propuse:

Extinderea propusă se va alinia coltului blocului, respectiv cu zona uscatoriei, inchizand coltul la parter.
Aceasta se va realiza pe o structura usoara independenta pentru a nu afecta integritatea peretilor existenti ai blocului. Terasa se vor realiza pe o platforma metalica sau de lemn, ridicata de la sol pentru a nu afecta pe lunga durata spatiul verde. Extinderea va avea aspectul exterior modern, in culori gri antracit si cu placari cu caramida aparenta, pentru a se integra cu aspectul blocului, si va fi vitrata pe 2 laturi, cu tamplarie de tip armonica ce se deschide in sezonul cald. Inaltimea la atic va fi de 3.30 m.

Caracteristici extindere:

- Suprafata construita existenta: 27.00 mp
- Suprafata construita propusa: 22.22 mp
- Supafata construita desfasurata propusa: 22.22 mp
- Suprafata propusa spre concesiune: 41.86 mp

Distante minime fata de limitele de proprietate:

- Extinderea propusa se va realiza pe fatada sudica a imobilului P+10E, este alipita pe o latura de apartamentul studiat ce are functiunea de spatiu comercial, iar pe o alta latura este alipit de imobil, respectiv de un spatiu de depozitare (uscatorie) ce se afla in posesia beneficiarului.
- Distanța dintre terasa propusa si trotuar este de 3.53 m, terasa fiind pe limita cu domeniul public cu nr. CAD 126525 (spatiu verde in prezent).

3 ex. / E.O. / 28.01.2026

Solutii constructive si de finisaj

Structura de rezistenta a constructiei propuse este din cadre metalice sau din lemn, inchidere usoara de tip sandwich cu termoizolatie vata minerala 15 cm.

Fundatiile sunt din beton izolate.

Acoperis tip terasa, hidroizolat, terasa necirculabila.

Compartimentarile interioare vor fi din gips carton de 10-15 grosime.

Prin amenajarile exterioare se doreste pastrarea a cat mai mult spatiu verde si imbunatatirea acestuia prin plantarea de specii adaptate climatului regional.

Echipare tehnico-edilitara

Spatiu comercial este racordat la toate retelele edilitare din zona.

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