



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 apartament (spațiu comercial) și amenajare birouri, concesiune/închiriere teren", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. Traian nr.16/1, jud. Maramures, inițiator: Klocza Tiberiu Zsolt și Klocza Ileana.

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. 10352 din 02.03.2026, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Extindere apartament (spațiu comercial) și amenajare birouri, concesiune/închiriere teren", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. Traian nr.16/1, jud. Maramures, Proiect nr. 1844/2024 elaborat de S.C. BIROU DOM S.R.L, arh.urb. Stoia Horea Grigore, inițiator: Klocza Tiberiu Zsolt și Klocza Ileana

Solicitarea domnului Klocza Tiberiu Zsolt cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Agriselor, nr.8, înregistrată sub nr. 10352 din 26.02.2026.

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. 5 din 19.02.2026.
- Raportul de specialitate nr. 10352 din 02.03.2026 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 apartament (spațiu comercial) și amenajare birouri, concesiune/închiriere teren", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. Traian nr.16/1, 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 apartament (spațiu comercial) și amenajare birouri, concesiune/închiriere teren", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Bd. Traian nr. 16/1, jud. Maramureș, Proiect nr. 1844/2024 elaborat de S.C. BIROU DOM S.R.L., arh.urb. Stoia Horea Grigore, inițiatori: Klocza Tiberiu Zsolt și Klocza Ileana, 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. 55000 din 02.03.2026.

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;
- Klocza Tiberiu Zsolt cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Agriselor, nr. 8, jud. Maramureș
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente,
- Arhivă.

Inițiator

Primarul Municipiului Baia Mare
Doru Ioan Dăncuș



Avizat

Secretar
Glăgan 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 apartament (spațiu comercial) și amenajare birouri, concesionare/închiriere teren", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. Traian nr.16/1, jud. Maramures, inițiator- Klocza Tiberiu Zsolt și Klocza Ileana

Examinând :

- Solicitarea domnului Klocza Tiberiu Zsolt cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Agriselor, nr.8, înregistrată sub nr. 10352 din 26.02.2026
- Avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 19.02.2026..
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1895 din 16.12.2024
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Extindere apartament (spațiu comercial) și amenajare birouri, concesionare/închiriere teren", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. Traian nr.16/1, 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 L5- Subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

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 demolare, lucrări 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

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Extindere apartament (spațiu comercial) și amenajare birouri, concesionare/închiriere teren", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. Traian nr.16/1, jud. Maramures, Proiect nr. 1844 / 2024 elaborat de S.C. BIROU DOM S.R.L, arh.urb. Stoia Horea Grigore, inițiator: Klocza Tiberiu Zsolt și Klocza Ileana, 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. 10352 din 02.03.2026

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **"Extindere apartament (spațiu comercial) și amenajare birouri, concesiune/închiriere teren"**, generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. Traian nr.16/1, județul Maramureș. Proiect nr. 1844/2024 elaborat de S.C. BIROU DOM S.R.L., arh.urb. Stoia Horea Grigore, inițiator: Klocza Tiberiu Zsolt și Klocza Ileana

Din documentația anexată prezentului raport:

A fost emis certificatul de urbanism nr. 1895 din 16.12.2024 cu valabilitate până la 16.12.2026

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe Bd. Traian, nr 16/1, fiind învecinat la Nord cu ap. Nr. 1 din compoziția Bloc S+P+4E cu destinația spațiu comercial, la Sud cu trotuar Bd. Traian, la Est cu alee pietonală iar la Vest cu spațiu verde

Suprafața totală a zonei studiate în P.U.D. este de aprox. 320 mp.

Funcțiunea existentă UTR L5- Subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Proiect nr. 1844/2024 elaborat de S.C. BIROU DOM S.R.L., arh.urb. Stoia Horea Grigore.

Titlul imobilului care a generat PUD-ul identificat prin CF nr. 101910-C1-U58 Baia Mare cu nr. Cad. 101910-C1-U58 și CF nr. 102570 Baia Mare cu nr. Cad. 102570, proprietar: Klocza Tiberiu Zsolt și Klocza Ileana

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

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

Amplasamentul se află în UTR L5- Subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

- Funcțiuni predominante: locuințe colective, spații comerciale
- POT maxim 30%
- CUT maxim 1,0

Prevederi P.U.D. - propuse:

Se prevede construirea extinderii spațiului comercial existent în vederea corectării estetice a imaginii de ansamblu. Construcția se va desfășura pe terenul aflat în proprietatea municipiului Baia Mare, ce urmează a se concesiuna.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

-funcțiunea : SPATIU COMERCIAL

-dimensiunile maxime la teren - extindere propusă

- lungimea : 14,60 m (fațada principală la b-dul Traian)
- lățimea : 10,00 m (fațada laterală)

-regim de construire : parter

-înălțimea maximă : 4,50 m de la cota TROTUARULUI

Capacitatea, suprafața desfășurată:

-suprafața construită existentă : 42 mp

3 ex. / E.O. / 02.03.2026

- suprafata construita extindere : 42,00 mp
- suprafata desfașurată existent+propus : 84 mp
- suprafata alee,trepte , podest : 4.5 mp

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

- distante fata de constructiile existente:

Distanța dintre extinderea propusă și blocul de locuințe P+8 existent (str. Republicii nr.15), este de 10,50m

- acces pe pietonale:

Accesul pietonal în zona studiată se va desfășura pe trotuarul și aleile existente.

Accesul la spațiul comercial existent se va realiza tot din bd. Traian

- acces pentru utilajele de stingere a incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se face din b-dul Traian și pe aleea carosabilă de acces la locuințe și garaje, situată la nord față de extinderea propusă.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Clădirea este executată în zona rezidențială, comercială și de prestări servicii, destinația propusă se integrează în destinațiile admise. Aspectul exterior se va studia

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Singura construcție existentă asupra căreia se intervine este blocul de locuințe nr.16, și anume pereții exteriori ai ap. nr.1 și spațiul comercial existent.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Circulația carosabilă și pietonală în zona studiată se face din b-dul Traian pe traseele existente.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Extinderea propusă se va concepe în așa fel încât vegetația înaltă existentă pe terenul studiat să nu fie afectată. În caz de necesitate, copacii existenți se vor toaleta. Terenul liber rămas între clădire și aleea pietonală se va amenaja ca spațiu verde.

Profiluri transversale caracteristice;

Profilurile sunt cele existente asupra cărora nu se intervine.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală necesare pentru scurgerea apelor pluviale.

Regimul de construire:

Alinierea construcțiilor va fi la:

Vest - la max 2,00m fata de fatada vest a blocul nr.16 existent.

Nord la 8,80 m fata de colțul nord-vest al blocului nr.16 existent.

Sud la 3,00 m de la trotuarul Bd. Traian

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la foc și de alte norme tehnice specifice

Înălțimea maximă a construcțiilor:

extinderea propusă va respecta înălțimea spațiului comercial existent

Regimul de înălțime max. Parter

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. max = 30%

Coeficientul de utilizare al terenurilor:

C.U.T.max = 1

3 ex. / E.O. / 02.03.2026

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
lonce Mirela





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. 55000 din 02.03.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru "**Extindere apartament (spațiu comercial) și amenajare birouri, concesiune/închiriere teren**", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. Traian nr.16/1, județul Maramureș.

Inițiator: Klocza Tiberiu Zsolt și Klocza Ileana

Proiect: 1844/2024

Elaborator: S.C. BIROU DOM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Stoia Horea Grigore

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 28.10.2025 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 28.10.2025-14.11.2025.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.D. în perioada 28.10.2025-14.11.2025, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare sau la sediu prin notificarea 55000 / 24.10.2025, iar dezbateră publică a avut loc în data de 13.11.2025.

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