



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 "Sală multifuncțională – activități sportive", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Europa, nr. 53, jud. Maramures, inițiator- SC TRI EM SERV SRL

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. 10680 din 03.03.2026, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Sală multifuncțională – activități sportive", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Europa, nr. 53, jud. Maramures, Proiect nr. 596/2025 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiator: SC TRI EM SERV SRL

Solicitarea SC TRI EM SERV SRL cu sediul în Seini, str. 1 Mai, nr 21, înregistrată sub nr. 10680 din 27.02.2026.

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. 6 din 24.02.2026.
- Raportul de specialitate nr. 10680 din 03.03.2026 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu "Sală multifuncțională – activități sportive", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Europa, nr. 53, 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 "Sală multifuncțională – activități sportive", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Europa nr. 53, jud. Maramures,. Proiect nr. 596/2025 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiatori: SC TRI EM SERV 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. 6834 din 03.03.2026.

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;
- SC TRI EM SERV SRL cu sediul în Seini, str. 1 Mai, nr 21, 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 "Sală multifuncțională – activități sportive", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Europa, nr. 53, jud. Maramures, inițiator- SC TRI EM SERV SRL

Examinând :

- Solicitarea SC TRI EM SERV SRL cu sediul în Seini, str. 1 Mai, nr 21, înregistrată sub nr. 10680 din 27.02.2026,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 24.02.2026.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 5104 din 08.04.2025
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu "Sală multifuncțională – activități sportive", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Europa, nr. 53, 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 174/2009:

Amplasamentul se află în zona V2- subzona spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajări sportive publice

Funcțiuni predominante: activități industriale

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 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

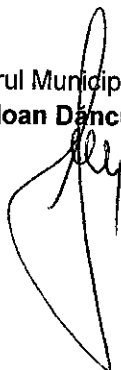
Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Sală multifuncțională – activități sportive", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Europa, nr. 53, jud. Maramures, Proiect nr. 596 / 2025 elaborat de BIA Oxana N Craciun , arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiator: SC TRI EM SERV SRL,

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

Nr. 10680 din 03.03.2026

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru **"Sală multifuncțională – activități sportive"**, generat de imobilul situat în Baia Mare, str Europa, nr. 53, județul Maramureș. Proiect nr. 596/2025 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta, inițiator: SC TRI EM SERV SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

A fost emis certificatul de urbanism nr. 510 din 08.04.2025 cu valabilitate până la 08.04.2026
Lotul studiat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, adiacent străzii Europa, arteră denumită Aleea Mocira, care face legătura între intersecția cu DN1C și centrul localității Mocira, fiind învecinat la Nord și Est cu proprietăți private, la Vest cu drum de acces Aleea Mocirei iar la Sud- Est cu Pârâul Craica

Suprafața totală a zonei studiate în P.U.D. este de aprox. 41847 mp.

Funcțiunea existentă V2- subzona spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajări sportive publice.

Proiect nr. 596/2025 elaborat de BIA Oxana N Craciun, arh.urb. Craciun Oxana Nicoleta.

Titlul imobilului care a generat PUD-ul identificat prin CF nr. 136169 Baia Mare cu nr. Cad. 136169, proprietar: SC TRI EM SERV SRL reprezentata prin Morar Ioan.

~~Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:~~

~~Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999 și conform PUZ - aprobat prin HCL nr 174/2009:~~

~~Amplasamentul se află în V2- subzona spații verzi, agrement, complexe și centre sportive, amenajări sportive publice.~~

- Funcțiuni predominante: activități industriale
POT existent 4,45%
CUT existent 0,07

Prevederi P.U.D. - propuse:

Elemente de temă:

În acord cu dezvoltarea zonei și cu proiectul de investiție al proprietarului, se propune studierea condițiilor de amplasare a unei construcții metalice ușoare, cu destinația de sală multifuncțională pentru activități sportive de agrement, cu regim de înălțime Parter.

Amplasarea clădirii pe teren va respecta retragerile minime obligatorii prevăzute conform P118/2025.

Descrierea soluției:

Proiectul constă într-o clădire Parter cu suprafața construită/desfășurată de 585 mp, având o arhitectură cu volum simplu, identică cu construcția învecinată, cu șarpantă în două ape. Se vor utiliza materiale semidurabile, structură metalică cu pereți de închidere și compartimentare din panouri termoizolante

3 ex. / E.O. / 03.03.2026

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

Accesul pe parcelă se păstrează nemodificat. Amplasarea clădirii se va realiza în front secundar, pe terenul cu categoria de folosință curți-construcții și pe care se mai află o clădire administrativă și o sală similară celei propuse.

În apropierea sălii au fost prevăzute 35 locuri de parcare. Locurile de parcare sunt destinate atât vizitatorilor cât și personalului angajat.

Construcția propusă va avea destinația de sală multifuncțională destinată activităților sportive de agrement, cu capacitate de redusă de persoane, pentru sporturi ca minifotbal, padball, pingpong, sau cursuri de tip aerobic. În vecinătatea incintei studiate se află amenajate terenuri de tenis, iar funcțiunea propusă poate veni în completarea activității sportive în zonă, prin diversificarea serviciilor.

Geometria construcției sălii este simplă, pentru a se putea amenaja alternativ, în decursul unei zile, pentru mai multe activități destinate recreerii.

Sala va cuprinde, pe lângă spațiul destinat activităților sportive, grupuri sanitare și vestiare separate pe sexe. Deșeurile rezultate în urma utilizării clădirii, atât cele reciclabile cât și deșeurile menajere vor fi depozitate în afara construcției, pe o platformă betonată amplasată în incintă (a se vedea planul - reglementări edilitare). Deșeurile vor fi selectate ecologic și vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract. Bazinul vidanjabil, căminul de apă și deznisipatorul/separatorul de hidrocarburi au fost amplasate în vecinătatea parcarii, în zona cea mai aproape de emisar – V.Craica.

Construcția propusă va fi din structură metalică, cu închideri ale pereților și învelitoarea din panouri termoizolate de tip sandwich.

Organizarea circulației:

Drumuri – circulații carosabile:

Accesul existent în incinta studiată se realizează direct din str. Aleea Mocirei. În incintă, se prevede extinderea circulației auto și pietonale existente până la amplasamentul noii hale, respectiv amenajarea de parări.

Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de un sistem puvial de incintă, care se va dirija către deznisipator și separator de hidrocarburi.

Circulații pietonale:

Accesul pietonal se va realiza în legătură cu spațiile de parcare și aleile vor avea suprafețele betonate și acoperite cu pat asfaltic. Trotuarele se propun să se realizeze în sistem impermeabil, cu finisaj de pavele din ciment.

Sistematizare verticală:

Amplasamentul construcției și amenajărilor fiind situate într-o zonă a terenului cu o declivitate minimă, 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 parcare.

Regimul juridic, circulația terenurilor:

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

Regimul de înălțime propus:

Regimul de înălțime al sălii multifuncționale propuse va fi Parter, cu Hmax. la coamă de 6,07 m și înălțimea la streșină de 5.30 m.

Modul de utilizare a terenului:

S-au stabilit indicii de ocupare a terenului P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T., și s-a raportat la întregul teren de 41847 mp luat în studiu:

În prezent:

P.O.T. existent = 4,45%

C.U.T. existent = 0,07

3/ex. / E.O. / 03.03.2026

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

P.O.T propus = 5,85 %

C.U.T. propus = 0,08

Zonă verde și spații plantate = 79,85 %

Grad de ocupare a terenului = 20,15 %

Distanțele de amplasare a construcției propuse față de limitele laterale și posterioare de proprietate sunt:

27,6 m fata de limita nordică ;

45,5 m față de limita sud estică în punctul cel mai apropiat;

10,0 m față de clădirea aflată la vest; cca/108 m față de aliniament;

163 m față de limita sudică.

Plantații și spații verzi:

Pentru amenajarea zonei verzi din incintă se propune întreținere prin înierbare a terenului și plantarea cu arbori și arbuști pereni care, pe lângă caracterul de generatori de oxigen și protecție împotriva prafului și zgomotului, conferă o imagine peisageră plăcută. Spațiile actuale peisagere amenajate din incintă sunt bine întreținute și vor fi completate de plantații în zona sălii, atât la limita sudică a platformei carosabile, pentru umbrirea parcarilor, cât și la limita nordică, ca perdea de protecție față de zona construită de la nord.

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 un deznisipator și separatoare de hidrocarburi, înainte de a fi dirijate către emisar.

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, vecinătățile fiind ocupate de servicii diverse, amplasate departe de zona locuită.

Zona de teren din vecinătatea afectată de lucrările de construcție și platforme se va reînierba și planta cu arbori de joasă/medie înălțime sau arbuști pereni din specii endemice.

Amplasarea construcției respectă distanțele normate conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P-118-99, actualizat în 2025.

Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate în urma utilizării clădirii, atât cele reciclabile cât și deșeurile menajere vor fi depozitate în afara construcției, pe o platformă betonată amplasată în apropierea accesului secundar pe parcelă, (a se vedea planșa de reglementări edilitare). Deșeurile vor fi selectate ecologic și vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract. Deșeurile rezultate vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract.

ECHIPARE EDILITARĂ:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă în zonă conform planșei de Reglementări edilitare. Se vor respecta prevederile Avizului favorabil SC VITAL SA nr. R-R 4502/16.05.2025.

Canalizare menajeră/pluvială:

În zonă nu există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate în sistem centralizat. Până la posibilitatea racordării la aceasta, odată cu extinderea rețelelor edilitare ale localității Mocira/Mun.Baia Mare, apele uzate menajere se vor colecta și dirija către un bazin vidanjabil etanș existent, amplasat conform planșei de Reglementări edilitare.

În incintă se va crea o rețea de canalizare în rigole semideschise de preluare a apelor pluviale de pe platformele de parcare. Apa se va dirija către separator de grăsimi și hidrocarburi dimensionat conform gabaritelor pluviale care vor prelua apele de pe platforme.

Alimentarea cu gaz:

3 ex. / E.O. / 03.08.2026

Alimentarea cu gaz se face din rețeaua existentă în zonă conform planșei de Reglementări edilitare. Se vor respecta prevederile Avizului favorabil Delgaz Grid SA nr. 215007132/05.05.2025.

Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră:

Alimentarea cu apă caldă și agentul termic se va face cu ajutorul pompelor de căldură aer-aer sau ventilo-convectoare.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în incintă prin extinderea către consumator conform planșei de Reglementări edilitare. Nu sunt necesare lucrări de bransamente noi, iar amplasamentul nu afectează siguranța rețelelor electrice publice.

Telecomunicații:

Clădirea va fi dotată cu instalații de captare a semnalului NET/TV prin contract cu un furnizor de servicii de telefonie și internet de pe piața de profil. Se vor respecta prevederile Avizului favorabil Orange nr. AFO034650/25112/23366 și cel al Orange Communications AFO034650/25112/25112.

INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:

Coeficienți urbanistici pe suprafața studiată:

P.O.T. existent = 4,45% P.O.T. propus = 5,85 %

C.U.T. existent = 0,07 C.U.T. propus = 0,08

Zonă verde și spații plantate = 79,85 %

Grad de ocupare a terenului = 20,15 %

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. / 03.03.2026