

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 Zonal pentru „EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAI A MARE”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bulevardul Independenței, nr. 41, elaborator: SC STRATEGII URBANE SRL, inițitoare: SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară, 2026,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare;
Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 29139 din 17.06.2026, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAI A MARE”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bulevardul Independenței, nr. 41 proiect nr. 15/2025, elaborator: SC STRATEGII URBANE SRL, urbanist cu drept de semnătură: urb., inițitoare: SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL

Cererea SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL cu sediul în municipiul București, bulevardul Theodor Pallady nr. 52N bl. C6, înregistrată la nr. 29139 din 29.05.2026

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 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, în conformitate cu prevederile 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. 12 din 27.05.2026 .
- Raportul de specialitate nr. 29139 din 17.06.2026 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru „EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAI A MARE”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bd. Independenței, nr. 41
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- 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 Zonal pentru „EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bulevardul Independenței, nr. 41 proiect nr. 15/2025, elaborator: SC STRATEGII URBANE SRL, urbanist cu drept de semnătură: urb. inițiatore: SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informarea și consultarea publicului.
- 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 Zonal este de 60 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 Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 - SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL, mun. București, bdul Theodor Pallady nr. 52N, bl. C6
 - Direcția Investiții
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator

Contrasemnat pt. legalitate

Primarul Municipiului Baia Mare

Secretar General al Municipiului Baia Mare

Ioan Doru Dăncuș

Cameliu Vasile Gligan



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
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. 24260/ 27.05.2026

Ca urmare a cererii adresate de cererii adresate de **SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL** cu sediul în municipiul București, bulevardul Theodor Pallady nr. 52N bl. C6, înregistrată la nr. 24260 din 05.05.2026 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 07.05.2026,, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 12 din 27.05.2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE**”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bulevardul Independenței, nr. [REDACTED],

Inițiator: **SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL**

Elaborator: **S.C. STRATEGII URBANE S.R.L.**

Urbanist cu drept de semnătură: urb. [REDACTED]

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilan, în partea de vest a municipiului Baia Mare pe bulevardul Independenței, nr. 41, fiind identificat cu nr. cad. 105882, delimitat la Nord de domeniul public municipiul Baia Mare, bd. Independenței, la Vest de proprietăți private, la Est de proprietăți private, la Sud de domeniul public al statului – cale ferată, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

Zona studiată cuprinde terenul proprietatea **SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL** - Imobilul este compus din teren și construcții, fiind întabulate următoarele corpuri de clădire: 2

Număr	Destinație construcție / DENUMIRE	Supraf. (mp)
105882-C1	Construcții administrative si social culturale / CENTRU COMERCIAL	10 852
105882-C2	Construcții anexa / PARCARE ACOPERITA	3 595
105882-C3	Construcții anexa / CORT BAUTURI	608
105882-C4	Construcții anexa / DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII	2 349
105882-C5	Construcții anexa / DEPOZIT AMBALAJE	175
105882-C6	Construcții anexa / DEPOZIT COMBUSTIBIL	82
105882-C7	Construcții anexa / SPRINKLER	28
105882-C8	Construcții anexa / POST TRAFO	22
105882-C9	Construcții anexa / STATIE COMPRESORE	81
105882-C10	Construcții industriale si edilitare	78

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

/ STAȚIE EPURARE APĂ		
105882-C11	Constructii anexa / BAZIN	144

- Suprafața construită la sol: 18 014mp incluzând hala Metro, copertina parcare si anexe tehnice.
- Suprafața desfășurată: 19 012,53 mp incluzând hala Metro, copertina parcare si anexe tehnice.
- Regim de înălțime: Hmax = 10,7m. Parter și etaj parțial tip supantă
- Accesul pietonal și auto se fac din Bulevardul Independenței
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 74 289 mp

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare

- UTRL2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2, în zonă pentru activități comerciale.

a) Indicatori urbanistici existenți:

:

UTRL2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2,

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0.9 mp.ADC/mp.teren
- POT existent = 24%
- CUT existent = 0.26 mp.ADC/mp.teren

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

b) Indicatori urbanistici propuși:

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- **S - Zona de servicii și comerț**
- **S - ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ:**

UTILIZĂRI ADMISE

- comerț cu ridicata și cu amănuntul (cash & carry); activități comerciale de desfacere mărfuri alimentare și nealimentare de larg consum
- alte activități comerciale;
- spații administrative și birouri aferente, logistică;
- spații logistice și de depozitare;
- anexe tehnice
- echipamente tehnico edilitare.
- parcaje la sol și parcaje acoperite;
- circulații auto și pietonale;
- spații verzi amenajate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- spații de alimentație publică și servicii conexe, cu caracter complementar funcțiunii comerciale principale;
- funcțiuni de cazare destinate în principal personalului, partenerilor sau activităților conexe;
- depozitare și activități productive nepoluante, care deserveșc activitatea principală

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activități, funcțiuni și amenajări care nu se integrează în caracterul zonei
- Se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

S 13

- În cazul realizării de corpuri de clădire care depășesc înălțimea clădirii actuale autorizate, se va solicita avizul Autorității Aeronautice Civile din România, având în vedere că amplasamentul se regăsește în zona I de servitute aeronautică.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform configurației actuale, parcela are suprafața de 74 289 mp și front la stradă de 155 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile viitoarelor clădiri față de aliniament vor fi de: minim 30 m din axul bd. Independenței sau minim 24m de la aliniament.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE
PARCELELOR**

- este admisă tipologia de construire doar în regim izolat;

- retragerile viitoarelor clădiri față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri și cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare.

- Față de drumul expres se va asigura o zonă de siguranță de 40m din axul drumului proiectat.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 metri, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct (bd. Independenței), dimensionat și amenajat corespunzător, cu benzi de accelerare, decelerare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Pe amplasamentul reglementat există o parcare cu cca. 500 de locuri, care asigură locuri suficiente pentru staționarea autoturismelor clienților și personalului. Extinderea propusă nu presupune creșterea numărului de utilizatori.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis nu va depăși S/D+P+1.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul programului și cu vecinătățile imediate;

- arhitectura va fi de factura modernă;

- acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă) sau tip șarpantă cu pante peste 35 grade.

- închiderile se vor realiza din panouri sandwich, pereți din zidărie, pereți cortina, vitrine pe structura din metalică, etc, iar finisajele pot fi din tencuieli decorative, beton aparent, plăci de tip bond etc.

- culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de nuanțe naturale.

- pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice, fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă sigla sau logo-ul publicitar al firmei;

- se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Viitoarele clădiri vor fi racordate la rețelele publice ale municipiului Baia Mare. 15

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

parcele reglementate, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

- Se vor planta specii de arbori locali

ÎMPREJMUIRI

- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 m. Materialele admise sunt lemn, metal vopsit, plasă metalică dublată de gard viu.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,9

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.02.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Nu este cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1681 din 19.11.2025 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș

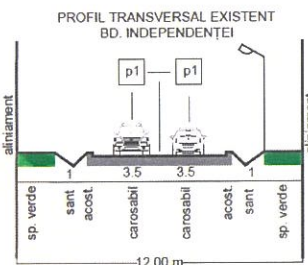
Arhitect Șef
George Radu Lazăr

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Mirela Claudia Ionce

LEGENDA:

- limita parcela cu nr. cad. 105882
- METRO CASH & CARRY ROMANIA
- perimetru construiilor propus
- limita intravilan existent
- limita PUZ aprobat
- construcție existentă principală (hala Metro)
- anexe tehnice care se mențin
- anexe tehnice propuse pentru desființare
- extindere propusă
- circulații carosabile de incintă
- structura rutieră nouă - trafic greu
- structura rutieră nouă - trafic mediu
- spații verzi de incintă
- drum public - bd. Independentei
- zonă locuințe
- zonă servicii
- zonă spații verzi publice
- zonă cale ferată
- drum expres - proiect planificat (bretea urcare/coborare)
- zonă de siguranță LEA 20kV (12m din ax)
- zonă de siguranță cale ferată (20m)
- zonă de protecție cale ferată (100m)
- linie electrică de medie tensiune (20kV)
- propunere îngropare în canal tehnic subteran
- alimentare cu gaze naturale

- canal apă
- hidrant
- gaz
- canal electric
- canalizare
- stalp beton
- rigola



CM
ARABESCQUE

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:
Zonă funcțională propusă - Zonă pentru servicii și comerț

Suprafața teren, conform CF: 74 289 mp
Suprafața construită propusă:
12 864 mp hala magazin Metro (extindere propusă cca. 2012mp),
20 026 mp incluzând hala Metro cu extindere, copertina parcare și anexe tehnice.
Suprafața desfasurată propusă:
21 024,53 mp incluzând hala Metro, copertina parcare și anexe tehnice
Circulații carosabile propuse: 26 480 mp
Spații verzi propuse: 27 783 mp
POT maxim = 35%
CUT maxim = 0,9
Rh maxim = S/D+P+1

Zone funcționale existente cf. doc. urbanism aprobate:
L2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2, în zonă pentru activități comerciale.
CM - Zonă mixtă continuând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general
S - Zonă de servicii

ZONE FUNCȚIONALE	BILANT TERITORIAL	
	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
L2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2	Intervilan (mp)	Intervilan (mp)
S - servicii și comerț	74289	100 00
TOTAL	74289 00	100 00

L2

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 1/2023

STRATEGIE URBANISTICĂ S.R.L.	STRATEGIE URBANISTICĂ	BENEFICIAR: METRO CASH & CARRY ROMANIA SRL	PROIECTANT: S.C. URBANISTICĂ
SPECIFICATIE	NUME	DATA	DATA
COORDONATOR	NUME	DATA	DATA
PROIECTANT	NUME	DATA	DATA
INTOCMITOR	NUME	DATA	DATA

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL:	SC STRATEGII URBANE SRL Baia Mare, bd. Independenței, nr. 2C/3, jud. Maramures
NR. CONTRACT:	15/29.10.2025
PROIECT NR.:	15/2025
DATA ELABORĂRII:	2025-2026

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : SC STRATEGII URBANE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

Șef proiect/Întocmit:

mast. urb. ing. geogr

Cuprins:

I – DISPOZIȚII GENERALE:	4
1. ROLUL RLU AFERENT PUZ	4
2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE	4
3. CONDIȚII DE APLICARE	5
4. DOMENIUL DE APLICARE	5
5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	6
6. DIVIZIUNEA TERENULUI	6
7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)	6
8. DEFINIRE POT ȘI CUT	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	7
1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	9
3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	10
4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	10
5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	10
6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	10
7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	11
III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	11
UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	11
S - ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ:	11

I – DISPOZIȚII GENERALE:

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z. este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din P.U.Z. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

O dată aprobat, P.U.Z și R.L.U. devin parte integrantă a P.U.G., pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. R.L.U. stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în P.U.Z.

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- ➔ Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- ➔ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- ➔ H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- ➔ Codul civil;
- ➔ Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- ➔ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- ➔ Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- ➔ Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- ➔ Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- ➔ Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- ➔ Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- ➔ Reglementare aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015
- ➔ Ordin nr. 180 din 29 noiembrie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă

- ➔ Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- ➔ Reglementările cuprinse în PUG aprobat al municipiului Baia Mare.

3. CONDIȚII DE APLICARE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localităților. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al municipiului Baia Mare și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

4. DOMENIUL DE APLICARE

Documentația are ca scop schimbarea de funcțiune a amplasamentului aferent clădirii Metro din municipiul Baia Mare, din zonă reglementată conform PUG aprobat al municipiului Baia Mare de L2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2, în zonă pentru activități comerciale.

Se propune și **extinderea halei comerciale existente aferentă clădirii Metro**, pe **latura sud-estică**, prin realizarea unui **corp nou cu regim de înălțime P + 1 parțial**, destinat dezvoltării spațiilor comerciale și administrative. Extinderea propusă este de cca. 2012mp. Se vor realiza și lucrări de recompartimentare interioară în corpul de clădire existent.

Suprafața totală a amplasamentului reglementat este de 74.289 mp.

5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

La faza de autorizație de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului regulament.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI .

Amplasamentul este reglementat ca zona funcțională:

S - Zona de servicii și comerț

7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

La nivel regional, există un proiect în curs de desfășurare, de realizarea a drumului expres Petea - Satu Mare – Baia Mare – Dej. Amplasamentul reglementat (colțul din sud-est al parcelei) este afectat parțial de coridorul rezervat pentru viitoarea infrastructură rutieră a drumului, mai exact de breteaua de urcare/coborâre dinspre Municipiul Baia Mare (legătura din Bulevardul Independenței). La nivel cu calea ferată va fi amenajată o supratraversare.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate: Nu este cazul.

Zone de siguranță și protecție:

Pe baza normelor sanitare: Nu este cazul.

Fată de infrastructura tehnică:

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Amplasamentul studiat este străbătut parțial de rețele electrice de medie tensiune (20kV). Conform Ordinului 49/2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007, art. 18: lățimea zonei de protecție și de siguranță trebuie să fie de: 24 m la LEA 20 kV, 12 m stânga și 12 m dreapta față de axul LEA. Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât zona de siguranță și de protecție reglementată față de o capacitate energetică, se va studia și reglementa în cadrul unui studiu de coexistență.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

NU se propun modificări la circulația majoră, respectiv la accesul din bd. Independenței. Accesele auto și pietonale de incintă se mențin în pozițiile existente, cu adaptări minore la noua mobilare a parcelei.

Servituți aeronautice:

Amplasamentul reglementat este situat la cca. 2680 m (în linie dreaptă) față de aeroportul internațional Baia Mare (situat pe UAT Tăuții Măgherauș), respectiv în zona I de servitute aeronautică a aeroportului și aerodromului de la Tăuții Măgherauș.

COTE SISTEM RMN:

Cota pista aeroport THR09 169,25 m

Cota pista aerodrom THR09 183,65 m

Cota la sol DME 172,98 m

Obiectivele de orice fel din zonele cu servituți aeronautice civile care depășesc limitele de înălțime specifice zonelor respective și/sau care afectează sau pot afecta parametrii nominali de funcționare și/sau performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, reprezintă obstacole pentru navigația aeriană. Corelat cu zonele de siguranță în vecinătatea aerodromurilor pentru avioane se consideră zonele de referință cu următoarele caracteristici generale:

Zona I:

- suprafață trapezoidală înclinată (la fiecare capăt al pistei, în prelungirea axului);
- baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evizare spre exterior: 15°;
- extindere/distanță orizontală de la capătul benzii pistei, pe direcția axului pistei: 8.500 m până la 15.000 m, în funcție de categoria operațiunilor de apropiere la aterizare;
- înălțimea bazei mari a trapezului la 8.500 m: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- pentru înălțimi în sectorul 8.500 m - 15.000 m: pantă 1:50 de la cota de +30,0 m.

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

Extinderea propusă respectă înălțimea existentă a clădirii actuale autorizate.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Pe teritoriul analizat **nu s-a constatat apariția fenomenului de alunecări de teren sau inundații.**

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii privați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Realizarea bretelei de urcare/coborâre a drumului express este un obiectiv de utilitate publică, prin urmare se interzice realizarea de construcții sau amenajări pe traseul prevăzut pentru realizarea arteri de circulație.

Se propune trecerea în domeniul public de interes național a zonei afectată de traseul bretelei de urcare/coborâre a drumului express, suprafața totală propusă pentru expropriere fiind de 3718 mp.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și spații verzi

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Față de breteaua de urcare/coborâre a drumului express se va respecta o zonă de siguranță de 40m din axul drumului proiectat.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

NU se propun modificări la circulația majoră, respectiv la accesul din bd. Independenței. Accesele auto și pietonale de incintă se mențin în pozițiile existente, cu adaptări minore la noua mobilare a parcelei.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Prezenta documentație reglementează parcela aferentă clădirii Metro din municipiul Baia Mare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pe amplasamentul reglementat există o parcare cu cca. 500 de locuri, care asigură locuri suficiente pentru staționarea autoturismelor clienților și personalului.

Spații verzi și plantate

Se va asigura un minim de 25% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

S - Zona de servicii și comerț

S - ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Amplasamentul reglementat este situat în municipiul Baia Mare, la adresa bd. Independenței nr. 41, într-un areal cu acces direct din una dintre principalele artere de circulație ale municipiului (bd. Independenței).

Zona adiacentă bulevardului Independenței s-a configurat în timp ca o zonă cu caracter predominant mixt, cu funcțiuni de servicii, comerț, reprezentanțe comerciale, depozitare și activități conexe.

Caracterul funcțional al zonei este determinat de prezența infrastructurii rutiere majore, de accesibilitatea ridicată și de existența unor platforme comerciale și logistice de dimensiuni mari, care au generat o structură urbană adaptată activităților economice și de servicii.

Propunerea de intervenție este localizată într-un areal în care există construcții cu funcțiuni similare celei propuse, fapt ce asigură integrarea coerentă a propunerii în contextul urbanistic existent, fără a genera disfuncționalități la nivelul utilizării terenurilor sau al circulațiilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

S

- comerț cu ridicata și cu amănuntul (cash & carry); activități comerciale de desfacere mărfuri alimentare și nealimentare de larg consum
- alte activități comerciale;
- spații administrative și birouri aferente, logistică;
- spații logistice și de depozitare;
- anexe tehnice
- echipamente tehnico edilitare.
- parcaje la sol și parcaje acoperite;
- circulații auto și pietonale;
- spații verzi amenajate.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S

- spații de alimentație publică și servicii conexe, cu caracter complementar funcțiunii comerciale principale;
- funcțiuni de cazare destinate în principal personalului, partenerilor sau activităților conexe;
- depozitare și activități productive nepoluante, care deservește activitatea principală

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

S

- Orice activități, funcțiuni și amenajări care nu se integrează în caracterul zonei
- Se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

S

- În cazul realizării de corpuri de clădire care depășesc înălțimea clădirii actuale autorizate, se va solicita avizul Autorității Aeronautice Civile din România, având în vedere că amplasamentul se regăsește în zona I de servitute aeronautică.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

S

- Conform configurației actuale, parcela are suprafața de 74 289 mp și front la stradă de 155 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

S

- Retragerile viitoarelor clădiri față de aliniament vor fi de: minim 30 m din axul bd. Independenței sau minim 24m de la aliniament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S

- este admisă tipologia de construire doar în regim izolat;
- retragerile viitoarelor clădiri față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri și cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare.
- Față de drumul expres se va asigura o zonă de siguranță de 40m din axul drumului proiectat.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

S

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 metri, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S

- Parcela are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct (bd. Independenței), dimensionat și amenajat corespunzător, cu benzi de accelerare, decelerare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

S

- Pe amplasamentul reglementat există o parcare cu cca. 500 de locuri, care asigură locuri suficiente pentru staționarea autoturismelor clienților și personalului. Extinderea propusă nu presupune creșterea numărului de utilizatori.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S

- Regimul de înălțime maxim admis nu va depăși S/D+P+1.
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul programului și cu vecinătățile imediate;
- arhitectura va fi de factura modernă;
- acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă) sau tip șarpantă cu pante peste 35 grade.
- închiderile se vor realiza din panouri sandwich, pereți din zidărie, pereți cortina, vitrine pe structura din metalică, etc, iar finisajele pot fi din tencuieli decorative, beton aparent, plăci de tip bond etc.
- culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de nuanțe naturale.
- pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice, fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă sigla sau logo-ul publicitar al firmei;
- se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S

- Viitoarele clădiri vor fi racordate la rețelele publice ale municipiului Baia Mare.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**S**

-La nivelul parcelei reglementate, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

- Se vor planta specii de arbori locali

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**S**

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** m. Materialele admise sunt lemn, metal vopsit, plasă metalică dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****S**

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**S**

CUT maxim = 0,9

Nr. 29139 din 17.06.2026

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE**”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bulevardul Independenței, nr. 41 proiect nr. 15/2025, elaborator: **SC STRATEGII URBANE SRL**, urbanist cu drept de semnătură: urb. inițitoare: **SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL**

Din documentația anexată prezentului raport:

- Cererea **SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL** cu sediul în municipiul București, bulevardul Theodor Pallady nr. 52N bl. C6, înregistrată la nr. 29139 din 29.05.2026
- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1681 din 19.11.2025 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 12 din 27.05.2026 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilan, în partea de vest a municipiului Baia Mare pe bulevardul Independenței, nr. 41, fiind identificat cu nr. cad. 105882, delimitat la Nord de domeniul public municipiul Baia Mare, bd. Independenței, la Vest de proprietăți private, la Est de proprietăți private, la Sud de domeniul public al statului – cale ferată, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

Zona studiată cuprinde terenul proprietatea **SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL** - Imobilul este compus din teren și construcții, fiind întabulate următoarele corpuri de clădire: 2

Număr	Destinație construcție / DENUMIRE	Supraf. (mp)
105882-C1	Construcții administrative și social culturale / CENTRU COMERCIAL	10 852
105882-C2	Construcții anexa / PARCARE ACOPERITA	3 595
105882-C3	Construcții anexa / CORT BAUTURI	608
105882-C4	Construcții anexa / DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII	2 349
105882-C5	Construcții anexa / DEPOZIT AMBALAJE	175
105882-C6	Construcții anexa / DEPOZIT COMBUSTIBIL	82
105882-C7	Construcții anexa / SPRINKLER	28
105882-C8	Construcții anexa / POST TRAFIC	22
105882-C9	Construcții anexa / STATIE COMPRESORE	81
105882-C10	Construcții industriale și edilitare / STAȚIE EPURARE APĂ	78
105882-C11	Construcții anexa / BAZIN	144

- Suprafața construită la sol: 18 014mp incluzând hala Metro, copertina parcare si anexe tehnice.
- Suprafața desfășurată: 19 012,53 mp incluzând hala Metro, copertina parcare si anexe tehnice.
- Regim de înălțime: Hmax = 10,7m. Parter și etaj parțial tip supantă
- Accesul pietonal și auto se fac din Bulevardul Independenței
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 74 289 mp

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a)Categoriile funcționale existente:

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare

- **UTRL2** - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2,
- Funcțiunea actuală - zonă pentru activități comerciale.

b)Categoriile funcționale propuse:

S - zonă pentru activități comerciale **desfacere de mărfuri alimentare și nealimentare de larg consum**

a) Indicatori urbanistici existenți:

UTRL2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2,

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0.9 mp.ADC/mp.teren
- POT existent = 24%
- CUT existent = 0.26 mp.ADC/mp.teren

b) Indicatori urbanistici propuși:

S - zonă pentru activități comerciale **desfacere de mărfuri alimentare și nealimentare de larg consum**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- comerț cu ridicata și cu amănuntul (cash & carry); activități comerciale de desfacere mărfuri alimentare și nealimentare de larg consum
- alte activități comerciale;
- spații administrative și birouri aferente, logistică;
- spații logistice și de depozitare;
- anexe tehnice
- echipamente tehnico edilitare.
- parcaje la sol și parcaje acoperite;
- circulații auto și pietonale;
- spații verzi amenajate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- spații de alimentație publică și servicii conexe, cu caracter complementar funcțiunii comerciale principale;
- funcțiuni de cazare destinate în principal personalului, partenerilor sau activităților conexe;
- depozitare și activități productive nepoluante, care deserveșc activitatea principală

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activități, funcțiuni și amenajări care nu se integrează în caracterul zonei
- Se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- În cazul realizării de corpuri de clădire care depășesc înălțimea clădirii actuale autorizate, se va solicita avizul Autorității Aeronautice Civile din România, având în vedere că amplasamentul se regăsește în zona I de servitute aeronautică.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform configurației actuale, parcela are suprafața de 74 289 mp și front la stradă de 155 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile viitoarelor clădiri față de aliniament vor fi de: minim 30 m din axul bd. Independenței sau minim 24m de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- este admisă tipologia de construire doar în regim izolat;
- retragerile viitoarelor clădiri față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri și cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu în vigoare.
- Față de drumul expres se va asigura o zonă de siguranță de 40 metri din axul drumului proiectat.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 metri, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct (bd. Independenței), dimensionat și amenajat corespunzător, cu benzi de accelerare, decelerare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Pe amplasamentul reglementat există o parcare cu cca. 500 de locuri, care asigură locuri suficiente pentru staționarea autoturismelor clienților și personalului. Extinderea propusă nu presupune creșterea numărului de utilizatori.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis nu va depăși S/D+P+1.
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul programului și cu vecinătățile imediate;
- arhitectura va fi de factura modernă;
- acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă) sau tip șarpantă cu pante peste 35 grade.
- închiderile se vor realiza din panouri sandwich, pereți din zidărie, pereți cortina, vitrine pe structura din metalică, etc, iar finisajele pot fi din tencuieli decorative, beton aparent, plăci de tip bond etc.
- culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de nuanțe naturale.
- pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice, fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă sigla sau logo-ul publicitar al firmei;
- se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Viitoarele clădiri vor fi racordate la rețelele publice ale municipiului Baia Mare. 15

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-La nivelul parcelei reglementate, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
-Se vor planta specii de arbori locali

ÎMPREJMUIRI

- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 m. Materialele admise sunt lemn, metal vopsit, plasă metalică dublată de gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,9

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz C.N.A.I.R. (Compania Nationala de Autostrazi si Infrastructură Rutieră) - Aviz D.R.D.P. Cluj;
- Aviz CFR dacă este cazul
- Comisia municipală de sistematizare a circulației .
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș
- Studiu geotehnic verificat de Verificator de proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pamânt.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Dovada plata taxa RUR
- Certificat fiscal

MOTIVARE**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 – zona de studiu este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare :

UTRL2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2,

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0.9 mp.ADC/mp.teren
- POT existent = 24%
- CUT existent = 0.26 mp.ADC/mp.teren

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR **S** - zonă pentru activități comerciale desfacere de mărfuri alimentare și nealimentare de larg consum

Se propune extinderea halei comerciale existente pe latura sud-estică, prin realizarea unui corp nou cu regim de înălțime P + 1 parțial, destinat extinderii spațiilor comerciale și administrative. Extinderea propusă este de cca. 2012mp. Se vor realiza si lucrări de recompartimentare interioară în corpul de clădire existent.

NU se propun modificări la circulația majoră, respectiv la accesul din bd. Independenței. Accesele auto și pietonale de incintă se mențin în pozițiile existente, cu adaptări minore

- Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv „**EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE**”,

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin introducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

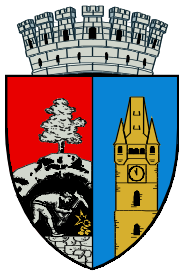
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

George Lazăr

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Mirela Claudia Ionce



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. / .2026

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bulevardul Independenței, nr. 41, elaborator: SC STRATEGII URBANE SRL, inițiator: SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL

Examinând :

Cererea SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL cu sediul în municipiul București, bulevardul Theodor Pallady nr. 52N bl. C6, înregistrată la nr. 29139 din 29.05.2026.

Avizul Arhitectului Șef nr. 12 din 27.05.2026 .

Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 6 din 13.02.2026.

Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru „EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bulevardul Independenței, nr. 41, 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";

Din verificarea documentației se constată următoarele :

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare

UTR L2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2,

Funcțiunea actuală - zonă pentru activități comerciale.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR S - zonă pentru activități comerciale desfacere de mărfuri alimentare și nealimentare de larg consum

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv „EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe – locuințe susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin introducerea

în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

Având în vedere prevederile:

Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Articolelor 47 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 Zonal pentru „EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bulevardul Independenței, nr. 41 proiect nr. 15/2025, elaborator: SC STRATEGII URBANE SRL, urbanist cu drept de semnătură: urb., inițiator: SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
2. Aprobarea Raportului de informarea și consultarea publicului.
3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal va fi de 60 luni de la data adoptării hotărârii.
4. Includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat, în Planul Urbanistic General.

Primarul Municipiului Baia Mare

Ioan Doru Dăncuș