



## 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. 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:..... .. inițiator: **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 TRAFU	22
105882-C9	Construcții anexa / STATIE COMPRESOARE	81
105882-C10	Construcții industriale și edilitare / STATIE 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 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.

**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 și 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**