



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baimare.ro](mailto:primar@baimare.ro)  
Web: [www.baimare.ro](http://www.baimare.ro)

---

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., inițiatori: S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL

**Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,**  
2021,

#### **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. 27327 din 5.07.2021, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ...., c. arh. urb. ...., inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL, Solicitarea S.C. SOCAR PETROLEUM S.A cu sediul social în Municipiul București, str. Pechea, nr. 32-36, înregistrată sub nr. 27327 din 24.06.2021,

#### **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.15 din 26.05.2021.
- Raportul de specialitate nr. 27327 din 5.07.2021 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N.
- 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 REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ...., c. arh. urb. ...., inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA 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
  - S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.
  - SC ESEDRA SRL
  - Direcția Generală Dezvoltare Publică
  - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator  
Primar

**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș**

Contrasemnat pt. legalitate  
Secretar General al Municipiului Baia Mare

**Jur. Lia Augustina Mureșan**



## 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@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Nr. 2727, 5607 din 07.02.2023

### RAPORT

Privind reanalizarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru **REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ...., c. arh. urb. ...., inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL

### Având în vedere:

Adresa de completare depusă de către S.C. SOCAR PETROLEUM S.A cu sediul social în Municipiul București, str. Pechea, nr. 32-36 și SC ESEDRA SRL, înregistrată sub nr. 2727 din 24.01.2023,

Răspunsul Consiliului Județean Maramureș cu nr. înreg. R 29614/25.01.2023, conform căruia variantele V1.1. și V1.2 care au obținut Avizul CTE CNAIR SA emis pentru Analiza Multicriterială Etapa I, din cadrul studiului de fezabilitate aferent obiectivului "Drum Expres Petea -Satu Mare Baia Mare, sector Satu Mare- Baia Mare" nu se suprapun cu numerele cadastrale și zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., facându-se mențiune că aceste variante mai pot suferi ajustări ca urmare a etapei următoare de avizare.

Adresa SC DRUM POD INVEST SRL elaboratorul studiului de fezabilitate aferent obiectivului "Drum Expres Petea-Satu Mare-Baia Mare, sector Satu Mare-Baia Mare", înregistrată la Consiliul Județean Maramureș sub nr. 1335 din 18.01.2023.

Adresa S.C. SOCAR PETROLEUM S.A cu sediul social în Municipiul București, str. Pechea, nr. 32-36 înregistrată sub nr. 5607 din 07.02.2023 prin care se solicită reanalizarea documentației menționându-se următoarele:

- Prin contractul de suprafață autenticat sub nr. 79/08.10.2018 de notar public Corpadea Corina- Raluca SOCAR deține un drept real asupra unui imobil teren în suprafața de 5.600 mp având nr. Cadastral 124512 și intabulat în Cartea Funciara a localității Baia Mare cu nr. 124512 cu scopul de a construi pe acest imobil teren o stație de distribuție carburanți dotată și echipată conform standardelor actuale SOCAR și în conformitate cu toate cerințele legale în vigoare;
- SOCAR a obținut Certificatul de urbanism nr.36/16.01.2019 cu scopul Elaborare Plan Urbanistic Zonal;
- Compania a derulat și obținut toate avizele, acordurile etc solicitate prin certificatul de urbanism mai sus menționat;

- În septembrie 2021 SOCAR a depus la Primăria municipiului Baia Mare documentația completă de urbanism pentru aprobarea Consiliului Local și eliberarea PUZ Stație de Distribuție Carburanți, Depozitare, Servicii;
- Începând din septembrie 2021 și până la finalul anului 2021, proiectul SOCAR nu a fost inclus pe ordinea de zi a Consiliului Local deși aceasta s-a întrunit de mai multe ori;
- Până la data prezentei cereri nu s-a obținut nici o rezoluție pozitivă în sensul aprobării PUZ Stație de Distribuție Carburanți, Depozitare, Servicii, ținând cont că toate aspectele de admisibilitate în sarcina SOCAR sunt îndeplinite și având în vedere că termenele legale de soluționare PUZ au fost depășite:

Având în vedere cele menționate mai sus, se solicită înscrierea pe ordinea de zi a următoarei ședințe de Consiliu Local a proiectului SOCAR de aprobare PUZ Stație de Distribuție Carburanți, Depozitare, Servicii, care se susține că este amânat fără motiv.

În situația în care nu se va da curs solicitării, se aduce la cunoștința Consiliului Local că societatea își va exercita dreptul legal și va acționa în instanța de judecată pentru a recupera prejudiciile cauzate prin neobținerea în termenul legal a PUZ Stație de Distribuție Carburanți, Depozitare, Servicii. estimând prejudiciul ca fiind compus din:

- cheltuielile aferente contractului autenticat sub nr. 79/08.10.2013 de notar public Corpadea Corina-Raluca în valoare de **60.000 euro** urmând o plată de încă **15.000 euro** în luna martie 2023;
- cheltuieli operaționale pentru proiectare și avizare documentație PUZ în valoare de aproximativ **25.000 euro**.
- cheltuieli pentru beneficiul nerealizat în valoare de aproximativ **800.000 euro** compuse din profit estimat și nerealizat, astfel : 100.000 euro , aferent anului 2022 (ca prim an de funcționare bugetat /investiție) și 700.000 euro pentru anul 2023 (și el un obiectiv ratat, în ipoteza că se aprobă PUZ dar urmează derularea CU-AC pentru construcție).
- impozite și taxe locale - aproximativ **14000 lei** (din 2020 până în prezent).
- daune pentru imaginea SOCAR în perspectiva nerealizării planului de investiții în dezvoltarea rețelei de stații de distribuție SOCAR în România.
- alte cheltuieli ce vor fi dovedite.

Scopul SOCAR este acela de a-și atinge obiectivul investițional de minim 1.500.000 euro pe care compania și l-a propus în Municipiul Baia Mare prin construcția unei stații de distribuție carburanți și servicii moderna, cu avantaje pentru cetățenii orașului Baia Mare.

Faptul că documentația de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire, în vederea obținerii acesteia fiind solicitat Avizul CNAIR actualizat, în lipsa acestuia neputându-se obține autorizația de construire.

În concluzie față de cele de mai sus propunem promovarea documentației în ședința Consiliului Local.

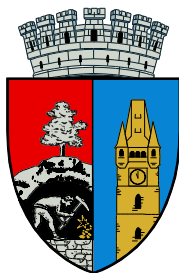
Arhitect Șef

**Drd. Arh. Urb. Izabella Morth**

Director Executiv Direcția Urbanism

**Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce**

7



## 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@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Nr. 27327 din 5.07.2021

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ...., c. arh. urb. ...., inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 369 din 16.01.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 26.05.2021 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 urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea vestică, pe Bd București și este delimitat la nord de nr. cad. 124640, la est de nr. cad. 115533, la sud de Bd. București, iar la vest de nr. cad. 124513.
- Zona studiată cuprinde imobilul înscris în CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proprietatea Parohiei Ortodoxe Române Săsar, cotă actuală 1/1, drept de suprafață pe o perioadă de 25 ani, dobândit prin convenție SC SOCAR PETROLEUM SA respectiv SC ESEDRA SRL (cesionat de SC OBERHAUSER INVEST SRL).
- Suprafața totală a zonei studiate este de 16600 mp conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Funcțiunea propusă zona stație de carburanți, de depozitare și servicii.
- 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ...., c. arh. urb. ....
- inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL
- Titlu asupra terenului : CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641

#### Funcțiunea actuală a terenului :

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

- UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.

- Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

**UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii**

Se dorește schimbarea UTR-ului existent din A2b1 în UTR - Sds- zona stație de carburanți, de depozitare și servicii. Astfel se stabilesc clar funcțiunile permise pe aceste terenuri iar construcțiile de producție sau cele poluante sunt scoase din funcțiunile permise.

Documentația s-a întocmit în baza unei teme-program inițiată de beneficiari, respectiv societatea comercială "SOCAR PETROLEUM" și "ESEDRA", din necesitatea realizării unui obiectiv de interes local pentru realizarea unei stații de carburanți și a unei zone destinate serviciilor, zona de birouri și spații comerciale, alimentație publică.

În zona imediat adiacentă, pe latura de nord-vest este în curs de elaborare un PUZ conform avizului de oportunitate nr. 30 din 02.10.2020. Terenurile aparțin tot Parohiei Ortodoxe Române Săsar, dar sunt folosite prin contract de suprafață de către: S.C. TIMARA S.R.L. Conform documentelor primite de la proiectanții PUZ de pe terenurile învecinate aici urmează să se propună tot activități neproductive, și anume: UTR Csd- zona comercială, de depozitare și servicii.

## **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- stație distribuție carburanți, stație distribuție GPL, unitate de încărcare electrică, spalatorie auto, pompe MPD și HGV
- construcții pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare, birouri;
- zone comerciale și de prezentare (comert en-detail, clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.), comert;
- alimentație publică, restaurant, cantina, terasa ;
- spații pentru servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale, construcții și zone logistice, distribuția și depozitarea bunurilor;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură mentenanța sau securitatea unităților;
- dotări și servicii medicale;
- dotări PSI (rezervoare de apă, case pompe, ACS);elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- parcaje, spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- instituții și servicii publice sau de interes public
- funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare,
- funcțiuni de asistență socială, funcțiuni de cult.
- 

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor permise la punctul 1 și 2.
- Imobile de locuințe colective sau locuințe individuale.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctul 1 și 2.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- Parcela este considerată construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă (publică sau privată) să fie mai mare sau egală cu 12m

- suprafața sa fie mai mare sau egala cu 5000.00mp
- Se permit reparcelari sau comasari dacă parcelele rezultate respecta condițiile mai sus menționate.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- La parcelele cu front spre Bdul București clădirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului.
- Față de aliniamentul spre drumul privat, clădirile se vor retrage cu minim 6.00 m.

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

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă de 6.00m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6.00m dar nu mai puțin egala cu jumătatea din înălțimea clădirii.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 6.00 m. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcelele trebuie să aibă acces la drum sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă. Acesta trebuie să aibă o lățime minimă de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește.
- Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.
- Pentru parcelă cu nr cad 124641 – SC ESEDRA SRL accesul carosabil și pietonal se face din drumul privat aparținând Auchan, pe latura de VEST și evacuarea se face prin drumul privat, cu sens unic de la VEST.
- După intersecția drumului propus cu B-dul București se propune montarea unei bariere mobile auto.
- Pentru parcelă cu nr cad 124512- S.C. SOCAR PETROLEUM S.A., pentru a asigura circulația internă în sistem sens unic, intrarea și ieșirea din stația de distribuție carburanți va fi asigurată de pe B-dul București prin realizarea a două bretele carosabile, racord rutier.
- Sistematizarea platformelor rutiere și pietonale va urmări fluenta circulației autoturismelor și accesul în siguranță al publicului la punctele de distribuție carburanți.
- Se propune amenajarea de spații de parcare proprii.
- În interiorul zonei studiate, vor fi amenajate trotuare pietonale și spații carosabile.
- Pentru dirijarea autovehiculelor se vor amplasa indicatoare de circulație.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:
- Se vor dimensiona conform HCL 104/2019 și 523/2019
- La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilități.
- Pentru alimentație publică:



- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați.
- Se recomandă gruparea parcajelor. Parcățile vor fi amplasate și dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicată, cu modificările ulterioare și cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.
- Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona în funcție de specificul funcțiunii și necesitățile activității.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: (S)+P+1+Er(M), respectiv  $H_{max}=20.00$  m la cornisa.
- se admit nivele parțiale (supanete, mezanine).

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Elementele publicitare vor fi plate și nu vor depăși 20% din suprafața fațadei pe care sunt așezate.
- Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu condiția să nu aibă dispozitive de clipire.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. În momentul de față în zona rețele magistrale de alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan, precum și cu energie electrică.
- Zona este străbătută la vest de o rețea magistrală de gaz metan și la nord una de apă potabilă.
- În momentul realizării acestor investiții propuse va exista posibilitatea branșării la rețelele edilitare existente în zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.
- Proiectele tehnice de racordare se vor face împreună cu parcelele învecinate studiate prin altă documentație de urbanism. Cele două proiecte se vor corela la faza de DTAC.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Pe fiecare parcelă a amplasamentului studiat (excepție cele destinate drumurilor - și dezmembrate cu funcțiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafața parcelelor să fie destinată spațiilor verzi și a plantațiilor decorative. Spațiu verde minim pe parcelă 20%.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

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

- POT maxim = 50 %
- G.O.=80%
- Sp. V. =20%

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim =10 mc/mp

#### **Avize:**

- Aviz Agenția Pentru Protecția Mediului Maramureș;
- Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere;
- Aviz DRDP Cluj;
- Aviz ANIF;
- SC Vital SA;
- Aviz Drusal;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- Telekom Romania Communications SA;
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- Certificate de impunere fiscală;
- 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, vizat de OCPI Maramureș;
- Studiu geotehnic;
- Acord autentificat al tuturor proprietarilor (titularilor de drepturi reale) din zona studiată;

Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

#### **MOTIVARE**

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

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

- UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.

- Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

- UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

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 schimbarea funcțiunii din UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere în UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

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 reintroducerea 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

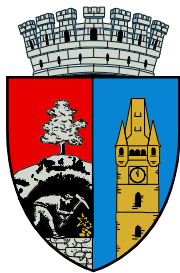
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

**Drd. Arh. Urb. Morth Izabella**

**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**



## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr.        /        . 2023

### **REFERAT DE APROBARE**

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., inițiatori: S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL

#### **Examinând :**

Adresa S.C. SOCAR PETROLEUM S.A cu sediul social în Municipiul București, str. Pechea, nr. 32-36 înregistrată sub nr. 5607 din 07.02.2023 prin care se solicită reanalizarea documentației menționându-se următoarele:

- Prin contractul de suprafață autentificat sub nr. 79/08.10.2018 de notar public Corpadea Corina- Raluca SOCAR deține un drept real asupra unui imobil teren în suprafața de 5.600 mp având nr. Cadastral 124512 și intabulat în Cartea Funciara a localității Baia Mare cu nr. 124512 cu scopul de a construi pe acest imobil teren o stație de distribuție carburanți dotată și echipată conform standardelor actuale SOCAR și în conformitate cu toate cerințele legale în vigoare;
- SOCAR a obținut Certificatul de urbanism nr.36/16.01.2019 cu scopul Elaborare Plan Urbanistic Zonal;
- Compania a derulat și obținut toate avizele, acordurile etc solicitate prin certificatul de urbanism mai sus menționat;
- În septembrie 2021 SOCAR a depus la Primăria municipiului Baia Mare documentația completă de urbanism pentru aprobarea Consiliului Local și eliberarea PUZ Stație de Distribuție Carburanți, Depozitare, Servicii;
- Începând din septembrie 2021 și până la finalul anului 2021, proiectul SOCAR nu a fost inclus pe ordinea de zi a Consiliului Local deși aceasta s-a întrunit de mai multe ori;
- Până la data prezentei cereri nu s-a obținut nici o rezoluție pozitivă în sensul aprobării PUZ Stație de Distribuție Carburanți, Depozitare, Servicii, ținând cont că toate aspectele de admisibilitate în sarcina SOCAR sunt îndeplinite și având în vedere că termenele legale de soluționare PUZ au fost depășite:

Având în vedere cele menționate mai sus, se solicită înscrierea pe ordinea de zi a următoarei ședințe de Consiliu Local a proiectului SOCAR de aprobare PUZ Stație de Distribuție Carburanți, Depozitare, Servicii, care se susține că este amânat fără motiv.

În situația în care nu se va da curs solicitării, se aduce la cunoștința Consiliului Local că societatea își va exercita dreptul legal și va acționa în instanța de judecată pentru a recupera prejudiciile cauzate prin neobținerea în termenul legal a PUZ Stație de Distribuție Carburanți, Depozitare, Servicii. estimând prejudiciul ca fiind compus din:

- cheltuielile aferente contractului autentificat sub nr. 79/08.10.2013 de notar public Corpadea Corina-Raluca in valoare de 60.000 euro urmând o plata de încă 15.000 euro in luna martie 2023;
- cheltuieli operaționale pentru proiectare si avizare documentație PUZ in valoare de aproximativ 25.000 euro.
- cheltuieli pentru beneficiul nerealizat în valoare de aproximativ 800.000 euro compuse din profit estimat si nerealizat, astfel : 100.000 euro , aferent anului 2022 (ca prim an de funcționare bugetat /investiție) si 700.000 euro pentru anul 2023 (și el un obiectiv ratat, in ipoteza că se aprobă PUZ dar urmeaza derularea CU-AC pentru construcție).
- impozite si taxe locale - aproximativ 14000 lei (din 2020 până in prezent).
- daune pentru imaginea SOCAR în perspectiva nerealizării planului de investiții în dezvoltarea rețelei de stații de distribuție SOCAR în România.
- alte cheltuieli ce vor fi dovedite.

Scopul SOCAR este acela de a-și atinge obiectivul investițional de minim 1.500.000 euro pe care compania și l-a propus în Municipiul Baia Mare prin construcția unei statii de distribuție carburanți si servicii moderna, cu avantaje pentru cetățenii orașului Baia Mare.

#### **Având în vedere următoarele:**

- Solicitarea S.C. SOCAR PETROLEUM S.A cu sediul social în Municipiul București, str. Pechea, nr. 32-36, înregistrată sub nr. 27327 din 24.06.2021
- Avizul Arhitectului Șef nr.15 din 26.05.2021..
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 4 din 16.02.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., 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";

Faptul că documentația de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire, în vederea obținerii acesteia fiind solicitat Avizul CNAIR actualizat, în lipsa acestuia neputându-se obține autorizația de construire.

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

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

- UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.

- Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

- UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

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 schimbarea funcțiunii din UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare

comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere în UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

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 reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, de creștere calitativă a zonei.

**Conform prevederilor:**

- 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**

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ..., c. arh. urb. ...., inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA 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.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

Primar

**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș**



## 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@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Nr. 18438 / 26.05.2021

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.** cu sediul social în Municipiul București, str. Pechea, nr. 32-36, înregistrată la nr. 18438 din 21.04.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr.15 din 26.05.2021**

pentru Planul Urbanistic Zonal **REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N.

Inițiatori: **S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.**

Elaborator:

- **S.C. SIGMA PROIECT S.R.L.**

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb. , c. arh. urb. I

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

- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea vestică, pe Bd București și este delimitat la nord de nr. cad. 124640, la est de nr. cad. 115533, la sud de Bd. București, iar la vest de nr. cad. 124513.
- Zona studiată cuprinde imobilul înscris în CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proprietatea Parohiei Ortodoxe Române Săsar, cotă actuală 1/1, drept de suprafață pe o perioadă de 25 ani, dobândit prin convenție SC SOCAR PETROLEUM SA respectiv SC ESEDRA SRL(cesionat de SC OBERHAUSER INVEST SRL).
- Suprafața totală a zonei studiate este de 16600 mp conform planului de situație anexă la prezentul aviz.

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

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999: zona studiată este cuprinsă în

- UTR: **A2b1**-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.

Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

- UTR **Sds**- zona stație carburanți, depozitare și servicii

- Se dorește schimbarea UTR-ului existent din A2b1 în UTR - Sds- zona stație de carburanți, de depozitare și servicii. Astfel se stabilesc clar funcțiunile permise pe aceste terenuri iar construcțiile de producție sau cele poluante sunt scoase din funcțiunile permise.
- Documentația s-a întocmit în baza unei teme-program inițiată de beneficiari, respectiv societatea comercială "SOCAR PETROLEUM" și "ESEDRA", din necesitatea realizării unui obiectiv de interes local pentru realizarea unei stații de carburanți și a unei zone destinate serviciilor, zona de birouri și spații comerciale, alimentație publică.
- În zona imediat adiacentă, pe latura de nord-vest este în curs de elaborare un PUZ conform avizului de oportunitate nr. 30 din 02.10.2020. Terenurile aparțin tot Parohiei Ortodoxe Române Săsar, dar sunt folosite prin contract de suprafață de către: S.C. TIMARA S.R.L. Conform documentelor primite de la proiectanții PUZ de pe terenurile învecinate aici urmează să se propună tot activități neproductive, și anume: UTR Csd- zona comercială, de depozitare și servicii.

### **UTILIZARE FUNCționalĂ**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- stație distribuție carburanți, stație distribuție GPL, unitate de încărcare electrică, spalatorie auto, pompe MPD și HGV
- construcții pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare, birouri;
- zone comerciale și de prezentare (comert en-detaliu, clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.), comert;
- alimentație publică, restaurant, cantina, terasa ;
- spații pentru servicii, IMM, desfasurate în construcții industriale, construcții și zone logistice, distribuția și depozitarea bunurilor;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură mentenanța sau securitatea unităților;
- dotări și servicii medicale;
- dotări PSI (rezervoare de apă, case pompe, ACS);elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- parcaje, spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- instituții și servicii publice sau de interes public
- funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare,
- funcțiuni de asistență socială, funcțiuni de cult.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor permise la punctul 1 și 2.
- Imobile de locuințe colective sau locuințe individuale.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, **poluante de orice natură**, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctul 1 și 2.

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- Parcela este considerată construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă (publică sau privată) să fie mai mare sau egală cu 12m



- suprafața sa fie mai mare sau egala cu 5000.00mp
- Se permit reparații sau comasări dacă parcelele rezultate respecta condițiile mai sus menționate.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- La parcelele cu front spre Bdul București clădirile se vor retrage obligatoriu cu **25.00 m** din axul drumului.
- Față de aliniamentul spre drumul privat, clădirile se vor retrage cu minim **6.00 m**.

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

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă de 6.00m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6.00m dar nu mai puțin egală cu jumătatea din înălțimea clădirii.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 6.00 m.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcelele trebuie să aibă acces la drum sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă. Acesta trebuie să aibă o lățime minimă de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservesc.
- Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.
- Pentru parcela cu nr cad 124641 – SC ESEDRA SRL accesul carosabil și pietonal se face din drumul privat aparținând Auchan, pe latura de VEST și evacuarea se face prin drumul privat, cu sens unic de la VEST.
- După intersecția drumului propus cu B-dul București se propune montarea unei bariere mobile auto.
- Pentru parcela cu nr cad 124512- S.C. SOCAR PETROLEUM S.A., pentru a asigura circulația internă în sistem sens unic, intrarea și ieșirea din stația de distribuție carburanți va fi asigurată de pe B-dul București prin realizarea a două bretele carosabile, racord rutier.
- Sistemizarea platformelor rutiere și pietonale va urmări fluenta circulației autoturismelor și accesul în siguranță al publicului la punctele de distribuție carburanți.
- Se propune amenajarea de spații de parcare proprii.
- În interiorul zonei studiate, vor fi amenajate trotuare pietonale și spații carosabile.
- Pentru dirijarea autovehiculelor se vor amplasa indicatoare de circulație.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

- Se vor dimensiona conform HCL 104/2019 și 523/2019
- La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilități.

Pentru alimentație publică:

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați.
- Se recomandă gruparea parcajelor. Parcățile vor fi amplasate și dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicată, cu modificările ulterioare și cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.
- Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona în funcție de specificul funcțiunii și necesitățile activității.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: **(S)+P+1+Er(M)**, respectiv **Hmax=20.00 m la cornisa.**
- se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine).

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Elementele publicitare vor fi plate și nu vor depăși 20% din suprafața fațadei pe care sunt așezate.
- Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu condiția să nu aibă dispozitive de clipire.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcele (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. În momentul de față în zona rețele magistrale de alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan, precum și cu energie electrică.
- Zona este străbătută la vest de o rețea magistrală de gaz metan și la nord una de apă potabilă.
- În momentul realizării acestor investiții propuse va exista posibilitatea branșării la rețelele edilitare existente în zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.
- Proiectele tehnice de racordare se vor face împreună cu parcelele învecinate studiate prin altă documentație de urbanism. Cele două proiecte se vor corela la faza de DTAC.

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Pe fiecare parcelă a amplasamentului studiat (excepție cele destinate drumurilor- și dezmembrate cu funcțiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafața parcelor să fie destinată spațiilor verzi și a plantațiilor decorative. Spațiu verde minim pe parcela 20%.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un

pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

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

- POT maxim = 50 %
- G.O.=80%
- Sp. V. =20%

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim =10 mc/mp

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.05.2021 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 construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

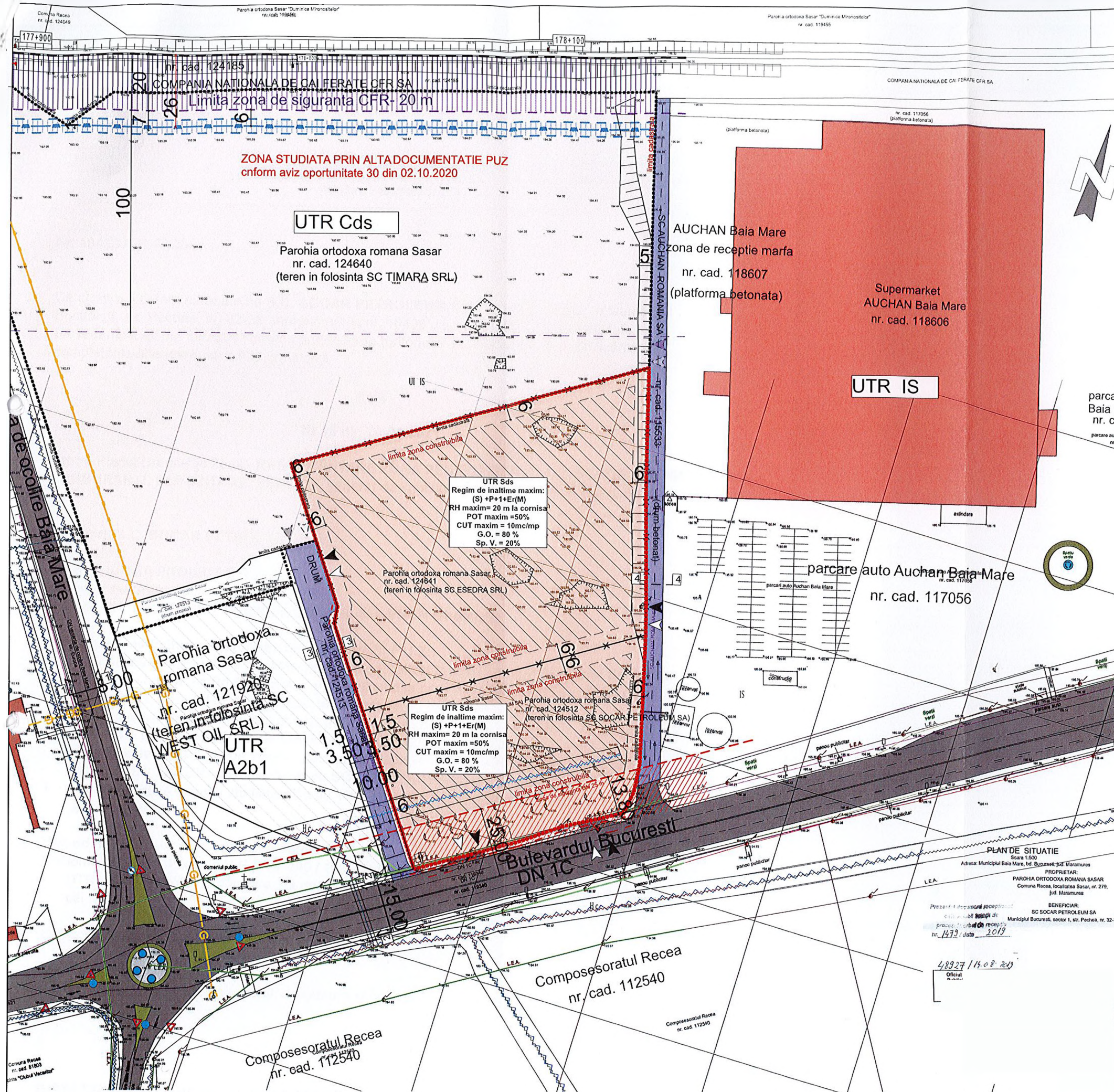
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 369 din 16.01.2019 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Primar  
**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș**

Arhitect Șef  
**Drd. Arh. Ur. Izabella Morth**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
**Ing. Ur. Mirela Ionce**





#### LEGENDA

##### Limite

- Zona studiata prin P.U.Z.
- Zona studiata prin alta documentatie P.U.Z.
- Limita de proprietate
- Limita U.T.R.
- Retragere minima fata de limitele terenului 6.00 m
- Limita zona de protectie/siguranza CFR 100 m/20 m
- Zona de siguranta DN 25 m
- Zona construabila
- Imprejmuire propusa

##### UTR-uri existente

- A2b1 - activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere
- Is - Zona institutii si servicii
- zona studiata prin alta documentatie PUZ, UTR Cds- zona comerț, depozitare si servicii

##### UTR propus

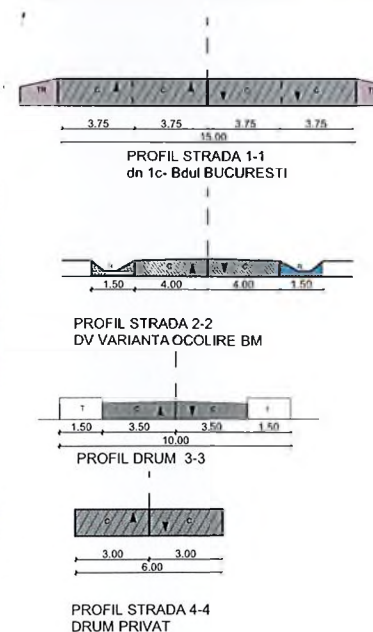
- Sds- Zona Statie distributie carburanti, depozitare si servicii
- Regim de inaltime maxim: (S) +P+1+Er(M), RH maxim= 20 m la cornisa
- POT maxim =50%
- CUT maxim = 10mc/mp
- G.O. = 80 %
- Sp. V. = 20% ( 1 arbore plantat la 100 mp sp. verde)

- Drumuri national existente
- DRUM PRIVAT

- accese auto
- accese pietonale

BILANT TERITORIAL		SUPRAFATA MP	PROCENT %
1	LOT 1 NR CAD 124512 SOCAR PETROLEUM	5600	100
	suprafata construabila max.	2800	50
	sp. Verzi, min.	1120	20
	circ auto si pietonale max.	1680	30
2	LOT 2 NR CAD 124641 ESEDRA	11000	100
	suprafata construabila max.	5500	50
	sp. Verzi, min.	2200	20
	circ auto si pietonale max.	3300	30
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		16600	

#### PROFILE DRUMURI SC 1:1000



**Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:**  
Se vor dimensiona conform HCL 104/2019 si 523/2019

La toate functiunile prevazute de alineatul 1, se va asigura o zona de parcare-garare pentru biciclete si motociclete si minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Pentru alimentatie publica:

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masa;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafata desfasurata mai mare de 400mp/constructie;
- la numarul locurilor de parcare pentru clienti se va asigura suplimentar 10% pentru angajati.

#### PLANE DE SITUATIE

Adresa: Municipiul Baia Mare, bd. Bucuresti-jud. Maramures  
PROPRIETAR:  
PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR  
Comuna Recea, localitatea Sasar, nr. 219,  
jud. Maramures  
BENEFICIAR:  
SC SOCAR PETROLEUM SA  
Municipiul Bucuresti, sector 1, str. Piezei, nr. 32-36  
Prezentul document reprezinta  
scara 1:500  
procesul de proiectare de receptie  
nr. 1473 din data 2019

	BILANT TERITORIAL	Existenta mp	%	Propus mp	%
1	UTR A2b1	16600,00	100,00	0,00	0,00
2	UTR Sds	0,00	0,00	16600,00	100,00
3	Alte carosabile	-	-	-	-
4	Zona verde	-	-	3320,00	20,00

VERIFICATOR	NUME	SEMINATURA	CERINTA	REFERAT, NR. SI DATA	NR. PROIECT
SIGMA	SIGMA	SIGMA	SIGMA	SIGMA	32-7467
DIRECTOR	SEF PROIECT	INTOCMIT	DESENAT		30-2018
					FAZA:
					P.U.Z.
					PLANSA NR.
					U.3.

BENEFICIAR: SOCAR PETROLEUM SA, ESEDRA SRL  
TITLU: ELABORARE PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE  
STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, DEPOZITARE, SERVICII  
in vederea realizarii:  
STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, POMPE MPD, POMPA INGV, STATIE GPL, UNITATE  
INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOTURISME, UNITATE AER-APA, SPALATORIE AUTO  
MANUALA, PARCARII AUTOTURISME, SI AUTOCAMIONALE, TERASA  
ACOPERTE DESCHISA PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA  
ADRESA: jud. Maramures, mun. Baia Mare, Bdul Bucuresti, Nr. cad. 124512, 124641  
REGLEMENTARI URBANISTICE- PROPUNERE



**SATU MARE**

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr. înreg. la Reg. Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

**PROIECT Nr. 2-7467.00.2018**

**Faza: P.U.Z.**

**STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, POMPE MPD, POMPA HGV, STATIE GPL,  
UNITATE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOTURISME, UNITATE AER-APA,  
SPALATORIE AUTO MANUALA, PARCARI AUTOTURISME SI AUTOCAMIOANE,  
TERASA ACOPERITA/DESCHISA PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA, RACORDURI LA  
UTILITATI PENTRU IMOBIL SI TEREN, ELEMENTE SEMNALISTICA, RACORD RUTIER,  
ELABORARE P.U.Z.**

**AMPLASAMENT: JUD. MARAMURES, MUN. BAIA MARE,  
B-dul. BUCURESTI**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ELABORARE PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE  
CARBURANTI, DEPOZITARE, SERVICII**

**INITIATOR/BENEFICIAR P.U.Z. :**

**S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.**

**S.C. ESEDRA S.R.L.**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

**pentru**

### **REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, DEPOZITARE, SERVICII**

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism al Mun. Baia Mare.

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

##### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent *„Elaborare PUZ pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, DEPOZITARE, SERVICII”***

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările P.U.Z..

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Perscriptiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 republicată și completată.

Reglementări cuprinse în P.U.G. și prescriptiile Regulamentului cuprinse în P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.

Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2004

Odată aprobat, împreună cu P.U.G.-ul aprobat al mun. Baia Mare, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de

realizare și utilizare a construcțiilor, explica și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia și cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea zonei studiate, cu suprafața totală de 16600 mp (conform ridicării topo avizată OCPI), înscrise în CF nr. 124512 (5600mp) și 124641 (11000 mp).

Conform avizului de oportunitate nr. 6 din 08.02.2019 emis de Primăria Municipiului Baia Mare, zona reglementată e alcătuită din 2 terenuri, aflate în proprietatea PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR, dar pe care există contracte de suprafață astfel:

-Nr cad 124512 , s=5600.00 mp, - S.C. Socar Petroleum S.A

-Nr cad 124641 , s=11000.00 mp,- S.C. Esedra S.R.L.

Zona studiată e delimitată la nord de proprietate privată aparținând Sc Timara Srl (PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR), la sud Bdul București, la est drum privat aparținând AUCHAN și la vest o parcelă privată cu funcțiunea de drum aparținând PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR.

Terenurile cu o suprafață totală de 16600.00 mp, conform P.U.G. Baia Mare, sunt încadrate în intravilan, utr A2b1 activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Beneficiarii PUZ-ului, au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 36 din 16/01/2019, eliberat de Primăria Municipiului Baia Mare și a avizului de oportunitate nr. 6 din 08.02.2019.

Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie reglementarea modului de construire în incinta aferentă și detalierea amenajării zonei studiate.

Inițial prin prevederile Planului Urbanistic General, aprobat a fost prevăzută o zonă de activități productive și anume A2b1- activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Se dorește schimbarea UTR-ului existent din A2b1- activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe cai rutiere în UTR Sds- zona stație distribuție carburanți, depozitare și servicii. Astfel se stabilesc clar funcțiunile permise pe aceste terenuri iar construcțiile de producție sau cele poluante sunt scoase din funcțiunile permise.

Acest PUZ studiază zona aflată în partea de Vest a municipiului Baia Mare, localitate de reședință a județului Maramureș- la intersecția dintre Bdul București și Str. Europa, în

vecinatatea magazinului Auchan (partea stanga). Documentatia s-a intocmit in baza unei teme-program initiata de beneficiari.

## **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Documentatia de fata s-a intocmit conform datelor Regulamentului Local de Urbanism din cadrul P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999.

Proiectul mai are la baza Certificatul de Urbanism nr. 36 din 16/01/2019 si Avizul de Oportunitate nr. 6 din 08.02.2019, eliberat de Primaria Municipiului Baia Mare.

Plan de amplasament si delimitare la scara 1:500, vizat O.C.P.I.-Maramures.

Reglementarea tehnica este elaborata în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului sau complementare acestuia.

## **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z zona identificata prin numerele cadastrale: nr. 124512 (5600mp) si 124641 (11000 mp).

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism, împreuna cu Planul Urbanistic Zonal, aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul urbanistic zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

## **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.



Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria Baia Mare cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Obiectivul prevăzut în acest Plan Urbanistic Zonal nu are influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, apei sau aerului, dar are o influență pozitivă semnificativă asupra calității vieții.

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor evacua în mod organizat atât în timpul executiei construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 36 din 16/01/2019 și Avizul de Oportunitate nr. 6 din 08.02.2019, eliberat de Primăria Municipiului Baia Mare.

Adâncimea de îngheț în zonă, conform STAS este de - 0,80 m de la cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m

Din punct de vedere seismic amplasamentul cercetat se încadrează având  $a_g = 0,15g$  și  $T_c = 0,7$  sec.

Zona nu prezintă factori de risc natural și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizarea a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către investitori privați.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmuiuri.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie, a cailor ferate si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii si in conditiile prezentului regulament privind derogarile. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele în interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel. Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri la faza DTAC

Pe plansa de Reglementari urbanistice a fost marcata zona edificabila si distanta pana la limita parcelei.

Interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este non edificandi, cu exceptia subsolurilor, parcarilor, retelelor edilitare, împrejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 m fata de cota terenului.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină pe baza planșelor de reglementări urbanistice și în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate, canalizare, gaz, după caz.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
- beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze și telecomunicații după caz, atunci când acestea se vor realiza.

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte rețele de utilități sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

### **8.1 Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extinderea rețelei LES de 20Kv de la LEA 20Kv din zona de nord-est, prin bransamente de la posturi de transformare amplasate în incinte.

### **8.2 Alimentarea cu apă și canalizare**

**Alimentarea cu apa potabila** se va face de la rețeaua edilitara de apa prin extinderea rețelei existente din zona prin intermediul unui camin cu apometru.

În cazul stației de distribuție a carburanților tot din același bransament de la rețeaua publică va fi alimentat și bazinul de retenție apă (rezerva ISU)  $V = 60$  mc, utilizat la stingerea incendiilor.

**Apele meteorice de pe învelitorile** clădirilor, copertinelor vor fi evacuate în bazine de retenție aflate în incintă.

**Apele meteorice de pe platforme** și drumuri carosabile vor fi colectate în bazine dotate cu preaplin în urma separării de hidrocarburi și nisip. În situații de preaplin apele se vor canaliza și se vor descarca în canalul de desecare din zona de vest.

**Apele uzate menajere** de la clădiri se vor canaliza și descarca în bazin vidanjabil etans din incintă.

La elaborarea proiectului se vor respecta normele și normativele sanitare în vigoare.

### 8.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaz se va realiza în urma extinderii rețelei de gaz din zona.

### 8.4 Alimentare cu caldura

Asigurarea energiei termice pentru fiecare din clădirile propuse se va realiza cu ajutorul centralelor termice și utilizând instalații de climatizare.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURI-LOR PENTRU CONSTRUCTII

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico edilitare necesare.
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament: o lățime de minimum 12 m și o suprafață de cel puțin 5000 mp.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcelele sau garajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei.

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție. Suprafața spațiilor verzi nu va fi mai mică de 20% din suprafața parcelei, conform RLU din P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr 349/1999.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi amenajate cu arbusti, flori ornamentale si gazon.

Sistemele de spatii verzi prevazute prin PUZ vor trebui amenajate la terminarea lucrarilor de constructii fiind necesare lucrari de terasamente plantatii de arbori, arbusti si gazon de calitate.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate de minim 20%.

- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- imprejuriri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor,

- separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

- imprejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Pentru ambele categorii, aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal, functiunea este **de zona statie de distributie carburanti, depozitare, servicii, birouri, showroom, activitati productive nepoluante**, parc de activitati iar amplasamentul va fi reglementat prin unitatea teritoriala de referinta:

#### **UTR Sds- zona statie carburanti, depozitare si servicii**

**Regim de inaltime:** H max. 20.00 m

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1.00

G.O. = 80 %

Sp. V. = 20%

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

**Sds- zona statie carburanti, depozitare si servicii**

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**UTR Sds- zona statie carburanti, depozitare si servicii**

#### **SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

##### **Caracterul actual**

Zona studiata e delimitata la nord de proprietate privata apartinand Sc Timara Srl (PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR), la sud Bdul Bucuresti, la est drum privat apartinand AUCHAN si la vest o parcela privata cu functiunea de drum apartinand PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR .

Terenurile cu o suprafata totala de 16600.00 mp, conform P.U.G. Baia Mare, sunt incadrate in intravilan, UTR A2b1 activitati productive, de depozitare comerciala si alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

##### **Caracterul propus**

Se doreste schimbarea UTR-ului existent din A2b1 in UTR Sds- zona statie de carburanti, de depozitare si servicii. Astfel se stabilesc clar functiunile permise pe aceste terenuri iar constructiile de productie sau cele poluante sunt scoase din functiunile permise.

Documentatia s-a intocmit in baza unei teme-program initiata de beneficiari, respectiv societatea comerciala "SOCAR PETROLEUM" si "ESEDERA", din necesitatea realizarii unui obiectiv de interes local pentru realizarea unei statii de carburanti si a unei zone zone destinate serviciilor, zona de birouri si spatii comerciale, alimentatie publica.

Plan Urbanistic Zonal are in vedere urbanizarea unei zone cu suprafata totala de 16.600 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), alcatuite din doua parcele si anume: inscise in CF nr. 124512 (5600 mp) si 124641( 11000 mp).

Se doreste reglementarea modului de utilizare a terenului si schimbarea UTR-ului existent pentru constituirea unei zone incluse in UTR Sds- zona statie distributie carburanti, depozitare si servicii - in care se vor detalia functiunile permise, modul de construire pe parcela, retagerile obligatorii, indicatorii urbanistici maximi etc.



În zona imediat adiacentă, pe latura de nord-vest este în studiu un PUZ conform aviz de oportunitate nr. 30 din 02.10.2020. Terenurile aparțin tot PORS dar sunt folosite prin contracte de suprafață de către: SC TIMARA SRL. Conform documentelor primite de la proiectanții PUZ de pe terenurile învecinate aici urmează să se propună tot activități neproductive, și anume: UTR Csd- zonă comercială, de depozitare și servicii.

## **SECȚIUNEA 2– UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- stație distribuție carburanți, stație distribuție GPL, unitate de încărcare electrică, spălătorie auto, pompe MPD și HGV
- construcții pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare, birouri;
- zone comerciale și de prezentare (comert en-detalii, clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.), comert;
- alimentație publică, restaurant, cantină, terasă ;
- spații pentru servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale, construcții și zone logistice, distribuția și depozitarea bunurilor;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură mentenanța sau securitatea unităților;
- dotări și servicii medicale;
- dotări PSI (rezervoare de apă, case pompe, ACS);
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- parcaje, spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- instituții și servicii publice sau de interes public –funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de asistență socială, funcțiuni de cult.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor permise la punctul 1 și 2.

Imobile de locuințe colective sau locuințe individuale.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, **poluante de orice natură**, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice alte utilizari decat cele admise la punctul 1 si 2.

### **SECTIUNEA 3- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **4 -CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcela este considerata construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

(a) sa aiba front la strada

(b) lungimea frontului la strada (publica sau privata) sa fie mai mare sau egala cu 12m

(c) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 5000.00mp

Se permit reparcelari sau comasari daca parcelele rezultate respecta conditiile mai sus mentionate.

#### **5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

La parcelele cu front spre Bdul Bucuresti cladirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului. Fata de aliniamentul spre drumul privat, cladirile se vor retrage cu minim 6.00 m.

#### **6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

(a) cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta minima de 6.00m.

(b) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 6.00m dar nu mai putin egala cu jumatatea din inaltimea cladirii.

#### **7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 6.00 m.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

#### **8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Parcelele trebuie sa ai aiba acces la drum sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita printr-o proprietate adiacenta. Acesta trebuie sa aiba o latime minima de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor destinate a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.



Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii caldriilor și instalațiilor pe care le deservește.

Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.

Pentru parcela cu nr cad 124641 – Sc Esedra Sel accesul carosabil și pietonal se face din drumul privat aparținând Auchan, pe latura de VEST - și evacuarea se face prin drumul privat, cu sens unic de la VEST.

După intersecția drumului propus cu B-dul București se propune montarea a unei bariere mobile auto.

Pentru parcela cu nr cad 124512- Sc Socar Petroleum Sa, pentru a asigura circulația internă în sistem sens unic, intrarea și ieșirea din stația de distribuție carburanți va fi asigurată de pe B-dul București prin realizarea a două bretele carosabile, racord rutier.

Sistematizarea platformelor rutiere și pietonale va urmări fluenta circulației autoturismelor și accesul în siguranță al publicului la punctele de distribuție carburanți.

Se propune amenajarea de spații de parcare proprii.

În interiorul zonei studiate, vor fi amenajate trotuare pietonale și spații carosabile.

Pentru dirijarea autovehiculelor se vor amplasa indicatoare de circulație.

## **9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

Se vor dimensiona conform HCL 104/2019 și 523/2019

La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilități.

Pentru alimentație publică:

1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;

la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați.

Se recomanda gruparea parcajelor. Parcarile vor fi amplasate si dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicata, cu modificarile ulterioare si cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.

Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona in functie de specificul functiunii si necesitatile activitatii.

## **10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

(a) Regimul de inaltime nu poate depasi configuratia: **(S)+P+1+Er(M)**, **respectiv Hmax=20.00 m la cornisa.**

(b) se admit nivele partiale (supante, mezanine).

## **11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Elementele publicitare vor fi plate si nu vor depasi 20% din suprafata fatadei pe care sunt asezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu conditia sa nu aibe dispozitive de clipire.

## **12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public. In momentul de fata in zona retele magistrale de alimentare cu apa, alimentare cu gaz metan, precum si cu energie electrica.

Zona este strabatuta la vest de o o retea magistrala de gaz metan si la nord una de apa potabila.

In momentul relizarii acestor investitii propuse va exista posibilitatea bransarii la retelele edilitare existente in zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.

Proiectele tehnice de racordare se vor face impreuna cu parcelele invecinate studiate prin alta documentatie de urbanism. Cele doua proiecte se vor corela la faza de DTAC.

### **13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Pe fiecare parcela a amplasamentului studiat (exceptie cele destinate durmurilor- si dezmembrate cu functiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafata parcelelor sa fie destinata spatiilor verzi si a plantatiilor decorative. Spatiu verde minim pe parcela 20%.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general daleje de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

### **14 - IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m inaltime. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

## **SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT),**

-pentru toate parcelele : POT maxim = 50 %

G.O.=80%

Sp. V. =20%

### **16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

-pentru toate parcelele: CUT maxim =10 mc

**ÎNTOCMIT,**  
**c. arh.**

**SEF PROIECT,**  
**arh.**