



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

APROBAT,
PRIMAR
Ioan Doru Dăncuș

Nr.65033/ 13.02.2026

Ca urmare a cererii adresate de **SC METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL** cu sediul în municipiul București, bulevardul Theodor Pallady nr. 52N bl. C6, înregistrată la nr. 65033 din 8.12.2025 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 05.02.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 6 din 13.02.2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAIA MARE**”, generat de imobilul - teren - situat în județul Maramureș, mun. Baia Mare, bulevardul Independenței, nr. 41, identificat cu nr. cad. 105882, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

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

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

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

105882-C10	Constructii industriale si edilitare / STAȚIE EPURARE APĂ	78
105882-C11	Constructii anexa / BAZIN	144

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

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, în zonă pentru activități comerciale.

b) Categoriile funcționale propuse:

LF1 – locuințe familiale, funcțiuni conexe

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici existenți:

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

b) Indicatori urbanistici propuși:

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

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0,9
- Rh maxim = S/D+P+1

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. Accesul auto și pietonale de incintă se mențin în pozițiile existente, cu adaptări minore la noua mobilare a parcelei.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- NU se propun modificări la circulația majoră, respectiv la accesul din bd. Independenței. Accesul auto și pietonale de incintă se mențin în pozițiile existente, cu adaptări minore la noua mobilare a parcelei.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.

- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 25% din suprafața terenului studiat prin PUZ.

5. Capacitățile de transport admise

- Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- 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

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- În acest sens, se va depune documentația în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Elaborarea PUZ se va face cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/2000.
 - "Ghidul privind elaborarea și regulamentelor locale de urbanism", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
 - Ordonanța guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare
 - Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
 - Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
 - Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbiștilor din România.

Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Documentația de urbanism se va realiza în format GIS conform Ordinului nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

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

Achitat taxa de 695 lei, conform OP 568 Banca TRANSILVANIA din data de 5.12.2025.

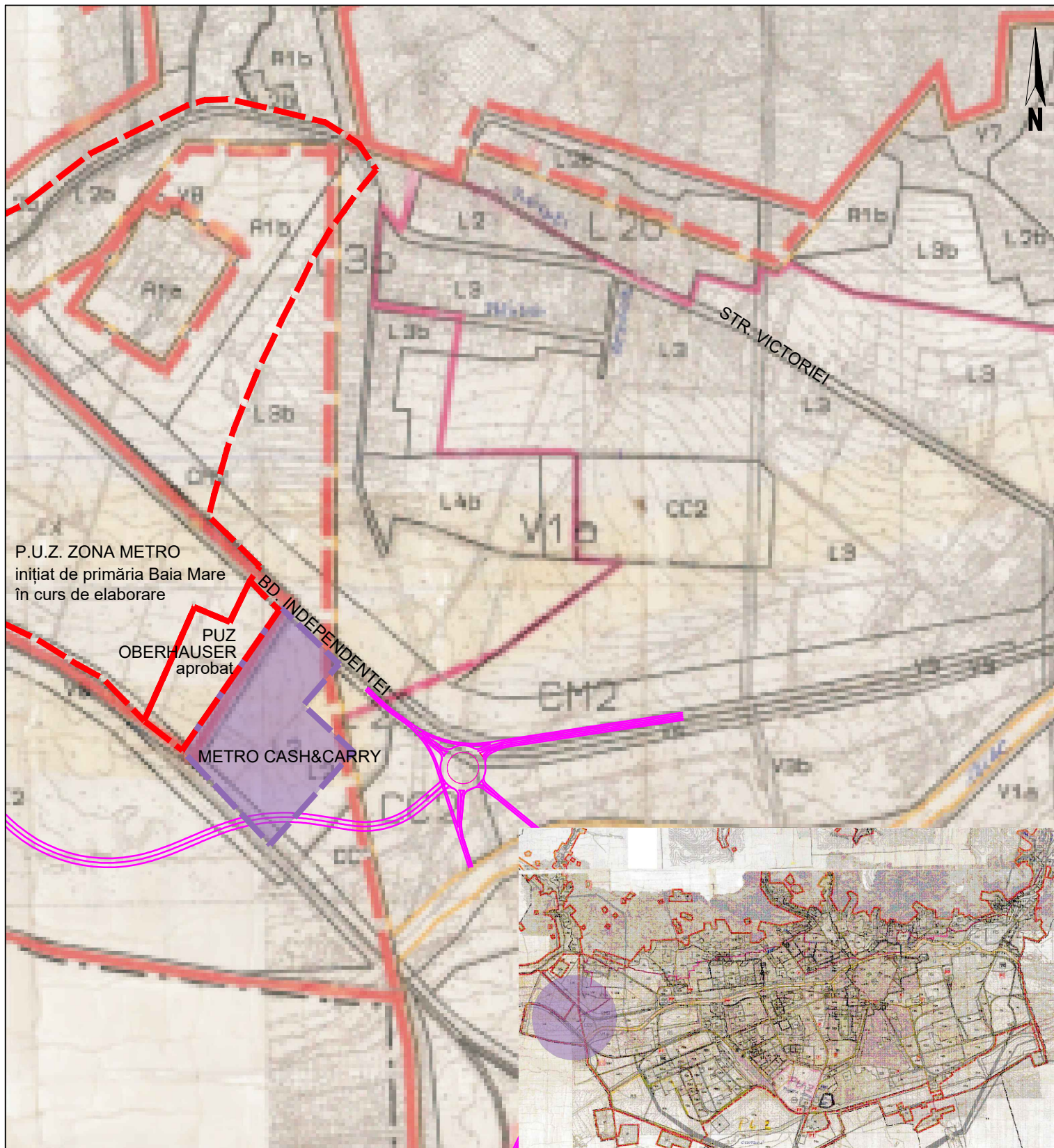
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect Șef

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Izabella Mihaela Morth

Mirela Claudia Ionce



LEGENDĂ:

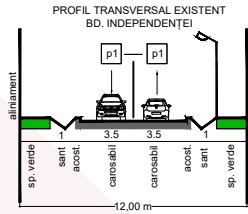
SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BAI MARE

- ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. (PARCELA NR. CAD. 105882 SC "METRO CASH & CARRY ROMANIA "SRL
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT AL MUNICIPIULUI BAI MARE
- LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
- DRUM EXPRESS (BRETEA URCARE/COBORÂRE)

Proiectant general: STRATEGII URBANE S.R.L. <small>bd. Independenței, nr. 2C/3, J24/1089/2022, CUI 46328090, strategiurbane@yahoo.com</small>		Proiectant specialitate: "ATELIER IF" S.R.L. <small>str. I.L. Caragiale, nr. 9/89, J24/393/2002, CUI 14769765, atelierif@yahoo.com</small>		Beneficiar: METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL	Proiect nr.: 15/2025
SPECIFICATIE	NUME	Semn.	Scara: 1:5.000	Titlul proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE CLĂDIRE METRO BAI MARE	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR	urb.urb. Ina Gabriela FUNETAN		Data: 2025	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE - SUPRAPUNERE P.U.G	Plansa nr. 1
PROIECTAT	urb.ing.geogr. FAUR CAMELIA				
INTOCMIT	urb.ing.geogr. FAUR CAMELIA				

LEGENDA:

- canalizare
- stalp beton
- catarg
- borna statie
- stalp fier
- hidrant
- gaz
- canal electric
- rigola
- canal mic apa
- alimentare cu gaze naturale
- limita intravilan existent
- limita PUZ aprobat
- zona locuinte
- zona servicii
- zona spatii verzi publice
- zona cale ferată
- limita parcela cu nr. cad. 105882 METRO CASH & CARRY ROMANIA
- constructie existenta principala (hala Metro)
- anexe tehnice care se mentin
- anexe tehnice propuse pentru desfiintare
- circulatii carosabile de incinta
- spatii verzi de incinta
- drum public - bd. Independentei
- drum expres - proiect planificat (bretea urcare/coborare)



INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI:

Zonă funcțională existentă: L2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2, în zonă pentru activități comerciale.

Suprafața teren, conform CF: 74 289 mp

Suprafața construită existentă:
10 852mp hala magazin Metro,

18 014mp incluzand hala Metro, copertina parcare si anexe tehnice.

Suprafața desfasurată existentă:
19 012,53 mp incluzand hala Metro, copertina parcare si anexe tehnice.

Circulații carosabile existente: 26 763 mp

Spații verzi existente: 29 512 mp

Regim de înălțime: P+E parțial, tip supanță, Hmax = 10,7m.

Accesul pietonal și auto se fac din Bulevardul Independenței.

Utilități existente în zona imobilului: apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, salubritate

POT existent = 24%, POT maxim permis cf. RLU PUG 35%

CUT existent = 0,26, CUT maxim permis cf. RLU PUG 0,9



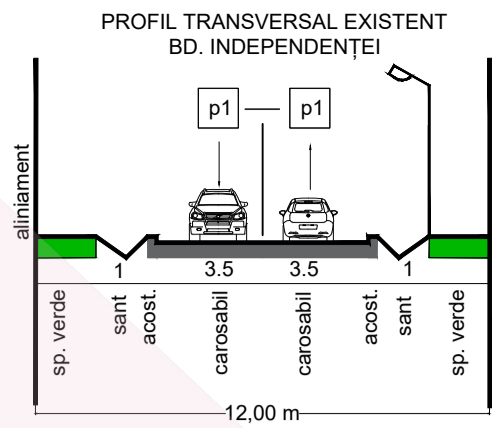
Zone funcționale existente cf doc. urbanism aprobate:
L2 - subzona locuințelor individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2, în zonă pentru activități comerciale.
CM - Zona mixta continand instituti, servicii si echipamente publice, servicii de interes general
S -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

Proiectant general: STRATEGII URBANE S.R.L. str.Independentei nr.52C, Cluj-Napoca, jud. Cluj www.strategiiurbane.ro		Proiectant de specialitate: "ATELIER IP" S.R.L. str.Independentei nr.108, Cluj-Napoca, jud. Cluj www.atelierip.ro		Beneficiar: METRO CASH & CARRY ROMANIA SRL		Proiect nr.: 15/2025	
SPECIFICATIE	NUME	Semn.	Scara:	Titlu proiectului:		Faza:	
COORDONATOR	urb.urb. Ina Gabriela FUNETAN		1:500	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE CLĂDIRI METRO BAIA MARE		P.U.Z.	
PROIECTAT	urb.ing.geogr. FAUR CAMELIA		Data:	Titlu plansa:		Plansa nr.	
INTOCMIT	urb.ing.geogr. FAUR CAMELIA		2025	SITUAȚIA EXISTENTĂ		2	

LEGENDA:

- canalizare
- stalp beton
- catarg
- borna statie
- stalp fier
- hidrant
- gaz
- canal electric
- rigola
- canal mic apa
- alimentare cu gaze naturale
- limita parcela cu nr. cad. 105882 METRO CASH & CARRY ROMANIA
- perimetru construiii propus
- constructie existenta principala (hala Metro)
- anexe tehnice care se mentin
- anexe tehnice propuse pentru desfiintare
- extindere propusa
- circulatii carosabile de incinta
- structura rutiera noua - trafic greu
- structura rutiera noua - trafic mediu
- spatii verzi de incinta
- drum public - bd. Independentei
- drum express - proiect planificat (bretea urcare/coborare)

- limită intravilan existent
- limită PUZ aprobat
- zonă locuințe
- zonă servicii
- zonă spații verzi publice
- zonă cale ferată



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



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

Proiectant general: STRATEGII URBANE S.R.L. bd. Independentei, nr. 203, J2410892022, CUI 46328060, strategieurbane@yahoo.com		Proiectant de specialitate: "ATELIER IF" S.R.L. str. I.L. Caragiale, nr. 9/89, J243932002, CUI 14769765, atelierif@yahoo.com		Beneficiar: METRO CASH & CARRY ROMÂNIA SRL		Proiect nr.: 15/2025	
COORDONATOR arb.urb. Ina Gabriela FUNETAN		Scara: 1:1000		Titlul proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE CLĂDIRI METRO BAI A MARE		Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT urb.ing.geogr. FAUR CAMELIA		Data: 2025		Titlu plansa: CONCEPT PROPUȘ		Plansa nr. 3	
INTOCMIT urb.ing.geogr. FAUR CAMELIA							