

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

scara 1:5000

Judetul: Maramures

Orasul: Baia Mare

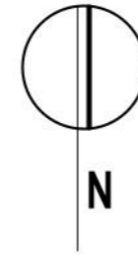
Comuna:

Satul:

Nr. cadastral: 133269

Proprietari:  
SC REMCO SRL

Amplasament: Loc. Baia Mare, jud. Maramures



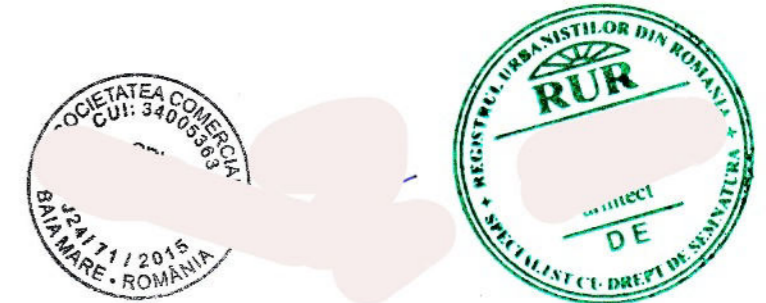
**ELABORARE P.U.Z.  
INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN  
REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC  
SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE**

Adresa ob. : B-dul Independentei, F.N., MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES


**PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:5.000**

**LEGENDA:**

LIMTA TERENULUI STUDIAT



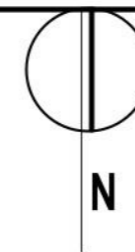
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. REPRODUCEREA LUI NU POATE FI FACUTA DECAT CU ACORDUL SI IN CONDITIILE STABILITE DE S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
	PROIECTANT GENERAL: <b>S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.</b> J24/71/2015; C.U.I. 34005363; BAIA MARE, PIATA LIBERTATII, Nr.12, jud. Maramures; tel. 0748565931		BENEFICIARI: <b>S.C. REMCO S.R.L.</b> C.I.F. 15796261, J24/1136/2003 Adresa ob.: B-dul. Independentei, nr.FN, Mun. BAIA-MARE, jud.MARAMURES		PROIECT NR: URB_49 /2024
	SPECIFICATIE SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:5.000	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC - SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE
PROIECTA si DESENAT			DATA: OCT. 2025	TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PLANSA NR: U.01

Digitally signed  
Baia Mare

03'00'

**PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. in vigoare**



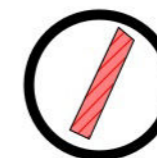
**ELABORARE P.U.Z.  
INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN  
REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC  
SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE**

Adresa ob. : B-dul Independentei, F.N., MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

**PLAN INCADRARE IN P.U.G.**

**LEGENDA:**

LIMTA TERENULUI STUDIAT



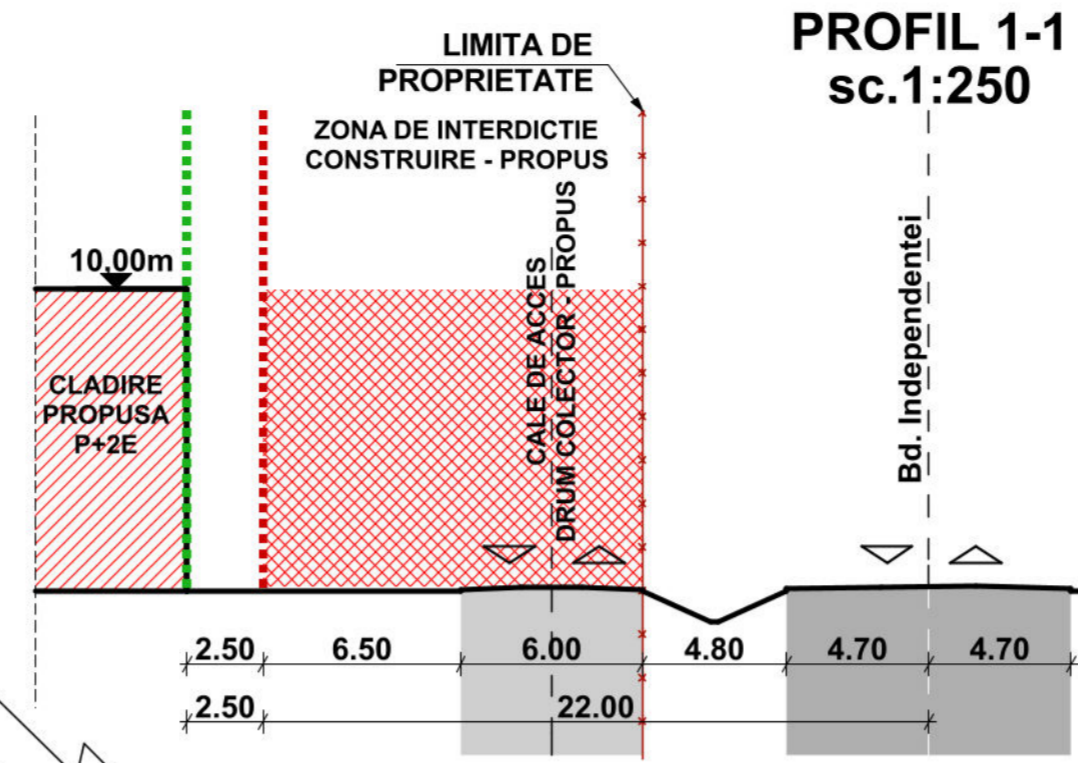
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. REPRODUCEREA LUI NU POATE FI FACUTA DECAT CU ACORDUL SI IN CONDITIILE STABILITE DE S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. _____	DATA _____
	PROIECTANT GENERAL: <b>S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.</b> J24/71/2015; C.U.I. 34005363; BAIA MARE, PIATA LIBERTATII, Nr.12, jud. Maramures; tel. 0748565931		BENEFICIARI: <b>S.C. REMCO S.R.L.</b> C.I.F. 15796261, J24/1136/2003 Adresa ob.: B-dul. Independentei, nr.FN, Mun. BAIA-MARE, jud.MARAMURES		PROIECT NR: URB_49 /2024
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:5.000	TITLU PROIECT:  ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC - SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE
SEF PROIECT					FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT si DESENAT			DATA: OCT. 2025	TITLU PLANSA:  PLAN DE INCADRARE IN PUG	PLANSA NR: U.02

# ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC - SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE

Adresa ob. : B-dul Independentei, F.N., MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES  
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA  
PROFILE DRUMURI

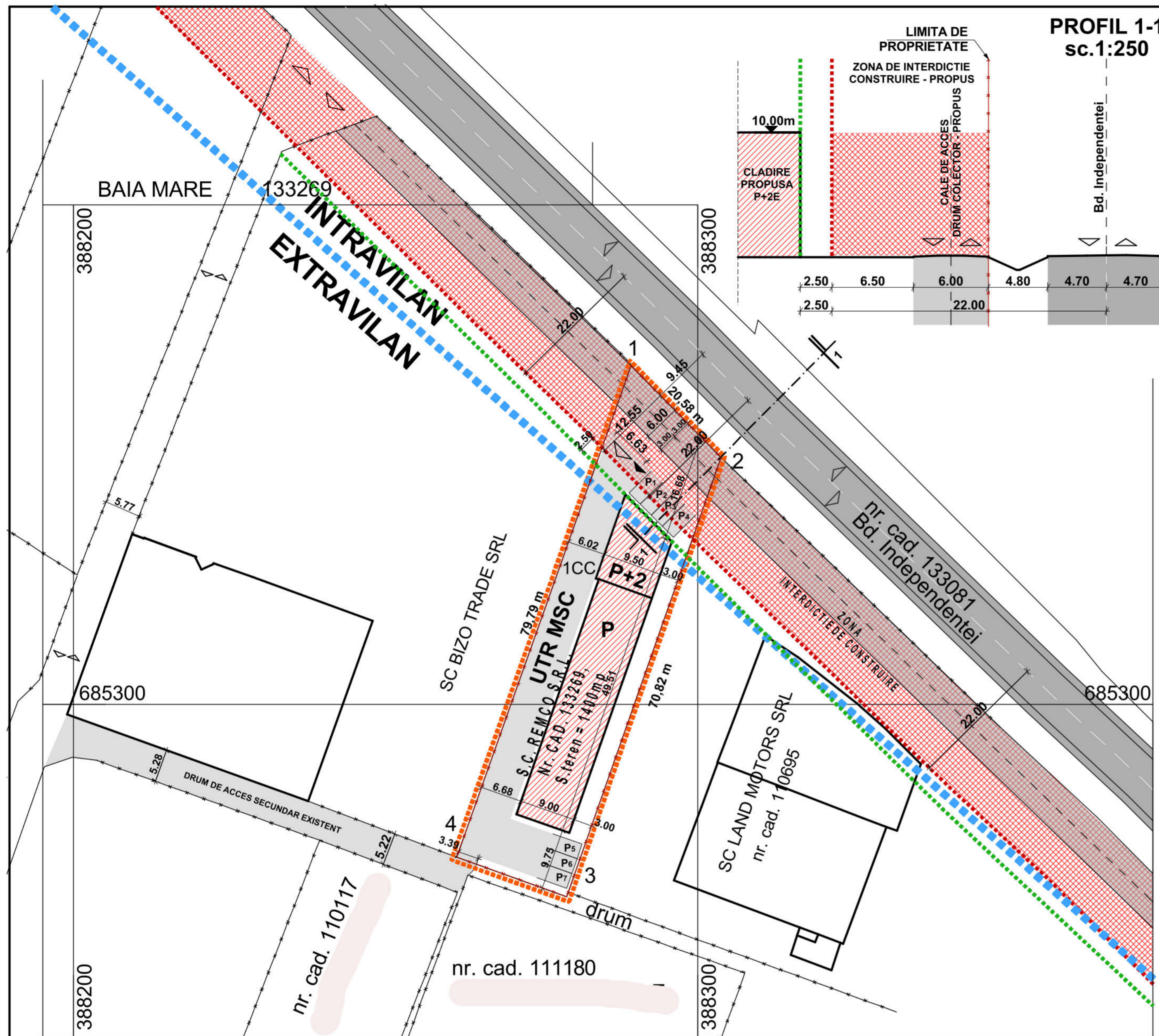
PROFIL 1-1  
sc.1:250



**LEGENDA:**

- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITA TERENURI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- ACCES PERSOANE
- ACCES / CIRCULATII AUTO
- LIMITA STUDIULUI P.U.Z. U.T.R.MSC NOU PROPUSE
- LIMITA INTRAVILAN / EXTRAVILAN - conform PUG
- ALIMENTATIE PROPUS/PRELUAT
- ALIMENTATIE 2 PROPUS
- ZONA INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PROPUS
- CALEE ACCES - DRUM COLECTOR - PROPUS

Aria terenului = 1.400mp  
 Aria construita existenta = 0,00 mp  
 Aria desfasurata existenta = 0,00 mp  
 Aria construita propusa = 700,00 mp  
 Aria desfasurata propusa = 1.400,00mp  
 P.O.T. existent = 0,00 %  
 C.U.T. existent = 0,00  
 P.O.T. maxim propus = 50 %  
 C.U.T. maxim propus = 1,20  
 Regim de inaltime existent : -  
 Regim de inaltime propus : P+2E  
 H maxim propus 10m  
 Nr. locuri parcare auto = 7  
 UTR MSC - propus



**NOTA:**  
 Cladirea propusa se poate amplasa cu retragere fata de limita laterala NORD-VEST de 3m sau fata de limita SUD-EST de 6m; sau cu retragere fata de limita laterala NORD-VEST de 6m sau fata de limita SUD-EST de 3m in functie de necesitatile functionale.



- Legenda:**
- limita proprietate
  - platforma betonata
  - platforma pietruita
  - zona verde
  - ax sant
  - gard plasa sarma
  - podet
  - linie electrica
  - gaz
  - electric
  - camin
  - acces
  - hidrant
  - indicator
  - stalp curent si lampadar

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. ADG ARCHITECTS S.R.L. REPRODUCEREA LUI NU POATE FI FACUTA DECAT CU ACORDUL SI IN CONDITIILE STABILITE DE S.C. ADG ARCHITECTS S.R.L.					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
	PROIECTANT GENERAL: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. J24/71/2015; C.U.I. 34005363; BAIA MARE, PIATA LIBERTATII, Nr. 12, jud. Maramures; tel. 0748565931		BENEFICIARI: <b>S.C. REMCO S.R.L.</b> C.I.F. 15796261, J24/1136/2003 Adresa ob.: B-dul Independentei, nr.FN, Mun. BAIA-MARE, jud.MARAMURES		PROIECT NR: URB 49 /2024
	SPECIFICATIE NUME SEMNTATURA		SCARA: 1:500 1:250	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC - SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE	
PROIECTAT si DESENAT		DATA: OCTOMBRIE 2025	TITLU PLANS: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA - PROPUS PROFILE DRUMURI - PROPUS		PLANS NR: U.04

# ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE

Adresa ob. : B-dul Independentei, F.N., MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

## PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA - PROPUS

### LEGENDA:

LIMITA TERENULUI STUDIAT

LIMITA TERENURI

CLADIRI EXISTENTE

CLADIRI PROPUSE

ACCES PERSOANE

ACCES / CIRCULATII AUTO

LIMITA STUDIULUI P.U.Z. U.T.R.MSC NOU PROPUSE

LIMITA INTRAVILAN / EXTRAVILAN - conform PUG

ALIMINAMENT PROPUS/PRELUAT

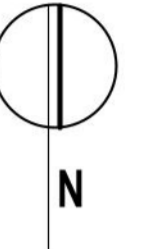
ALIMINAMENT 2 PROPUS

ZONA INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PROPUS

CALEE ACCES - DRUM COLECTOR - PROPUS

Aria terenului = 1.400mp  
 Aria construita existenta = 0,00 mp  
 Aria desfasurata existenta = 0,00 mp  
 Aria construita propusa = 700,00 mp  
 Aria desfasurata propusa = 1.400,00mp  
 P.O.T. existent = 0,00 %  
 C.U.T. existent = 0,00  
 P.O.T. maxim propus = 50 %  
 C.U.T. maxim propus = 1,20  
 Regim de inaltime existent : -  
 Regim de inaltime propus : P+2E  
 H maxim propus 10m  
 Nr. locuri parcare auto = 7  
 UTR MSC - propus

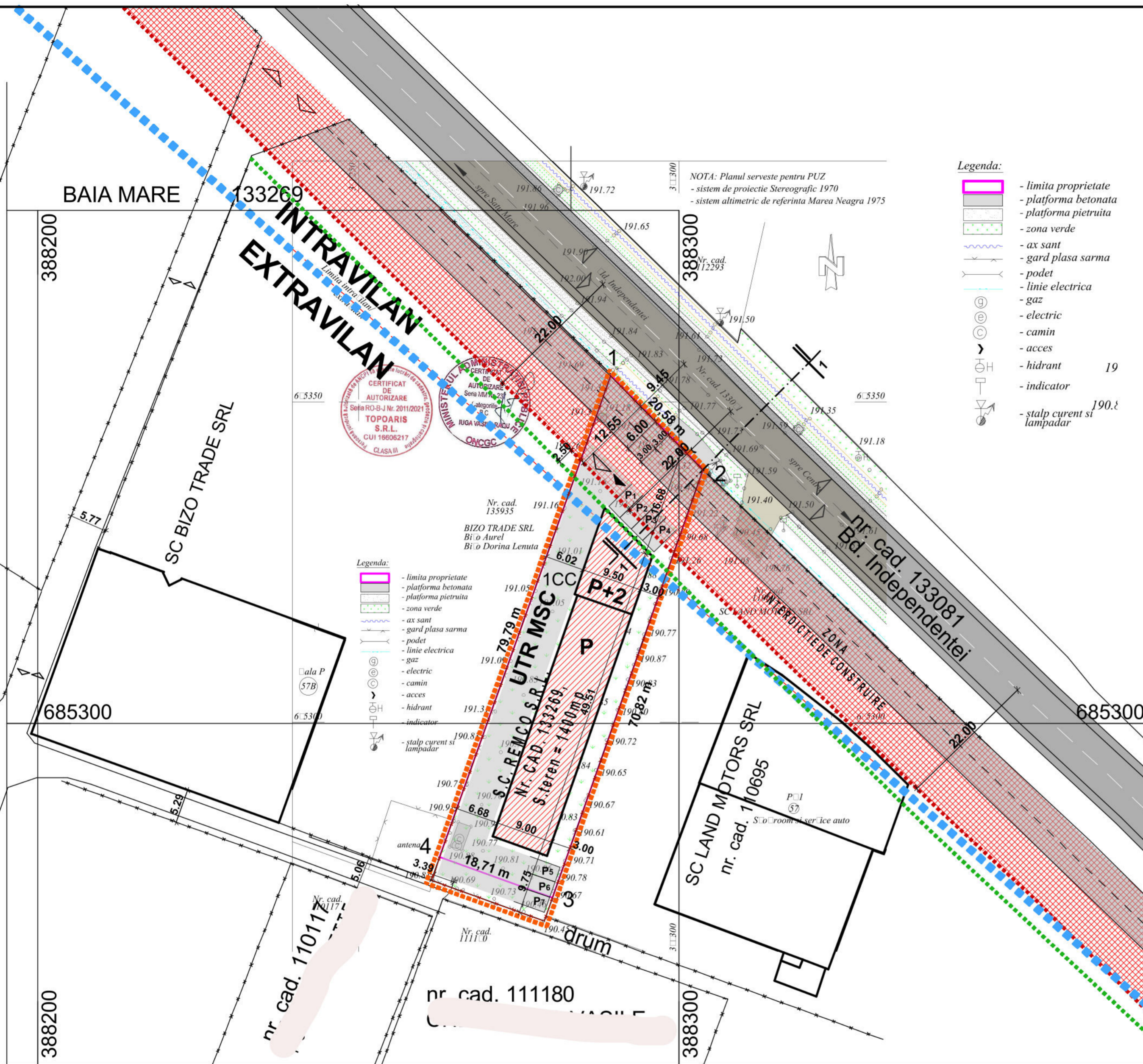
Sc. 1:500



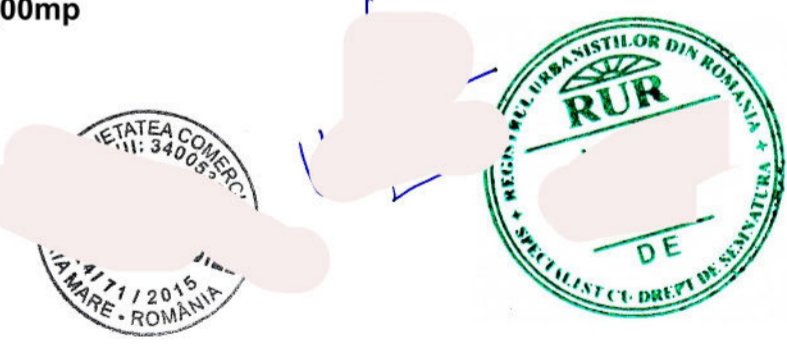
### Legenda:

- limita proprietate
- platforma betonata
- platforma pietruita
- zona verde
- ax sant
- gard plasa sarma
- podet
- linie electrica
- gaz
- electric
- camin
- acces
- hidrant
- indicator
- stalp curent si lampadar

NOTA: Planul servește pentru PUZ  
 - sistem de proiectie Stereografic 1970  
 - sistem altimetric de referinta Marea Neagra 1975



**NOTA:**  
 Cladirea propusa se poate amplasa cu retragere fata de limita laterala NORD-VEST de 3m sau fata de limita SUD-EST de 6m; sau cu retragere fata de limita laterala NORD-VEST de 6m sau fata de limita SUD-EST de 3m in functie de necesitatile functionale.



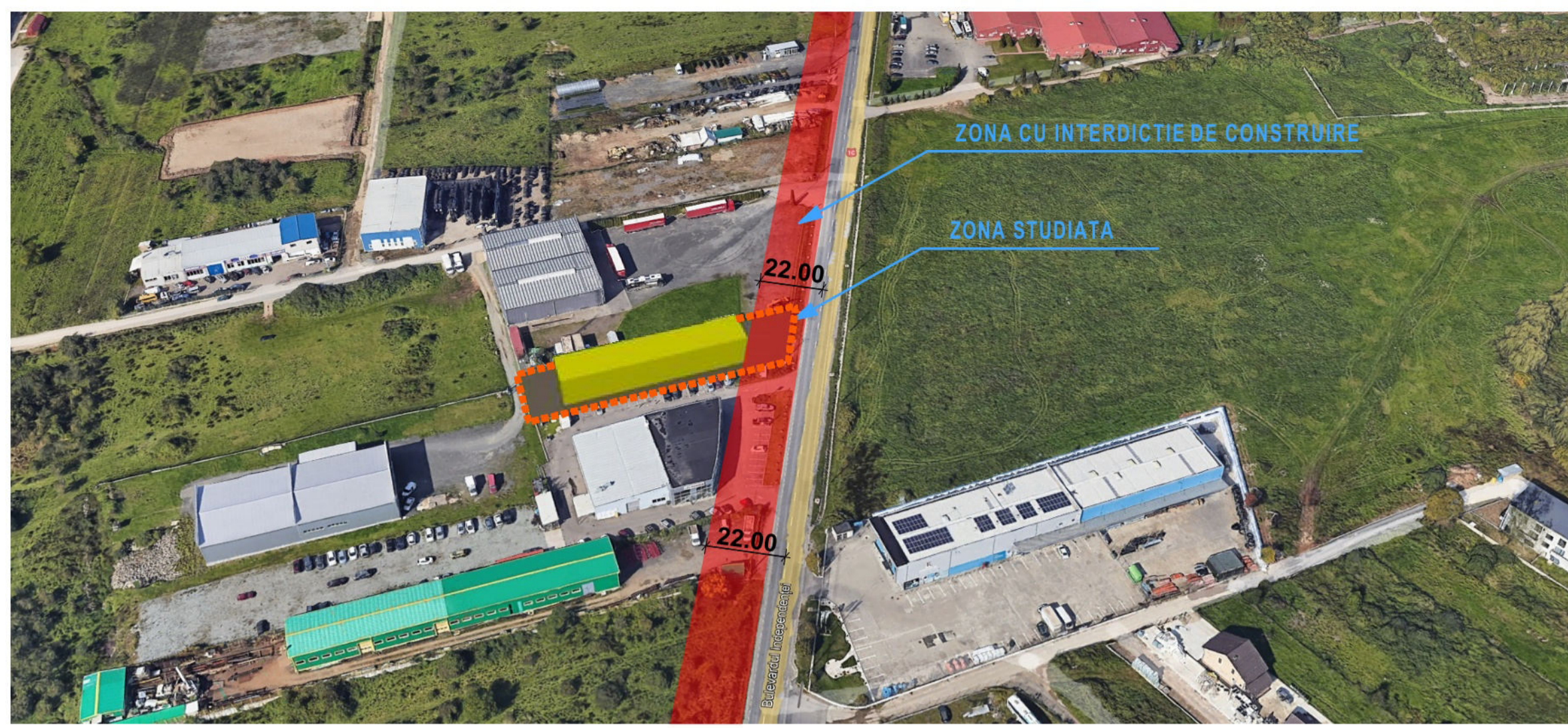
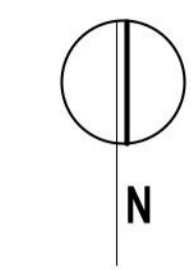
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. ADG ARCHITECTS S.R.L. REPRODUCEREA LUI NU POATE FI FACUTA DECAT CU ACORDUL SI IN CONDITIILE STABILITE DE S.C. ADG ARCHITECTS S.R.L.					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. _____	DATA
	PROIECTANT GENERAL: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L. J24/1/2015; C.U.I. 34005363; BAIA MARE, PIATA LIBERTATII, Nr. 12, jud. Maramures; tel. 0748565931		BENEFICIARI: <b>S.C. REMCO S.R.L.</b> C.I.F. 15796261, J24/1136/2003 Adresa ob.: B-dul Independentei, nr.FN, Mun. BAIA-MARE, jud.MARAMURES		NR. Proiect: URB_49 /2024
SPECIFICATIE	NIMERE		SCARA:	TITLU PROIECT:	
SEF PROIECT	a		1:500	ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC - SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE	
PROIECTAT si DESENAT			DATA: OCTOMBRIE 2025	FAZA: P.U.Z.	
				TITLU PLANSA:	PLANSA NR: U.06
				PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA - PROPUS	

**ELABORARE P.U.Z.  
INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN  
REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC  
SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE**

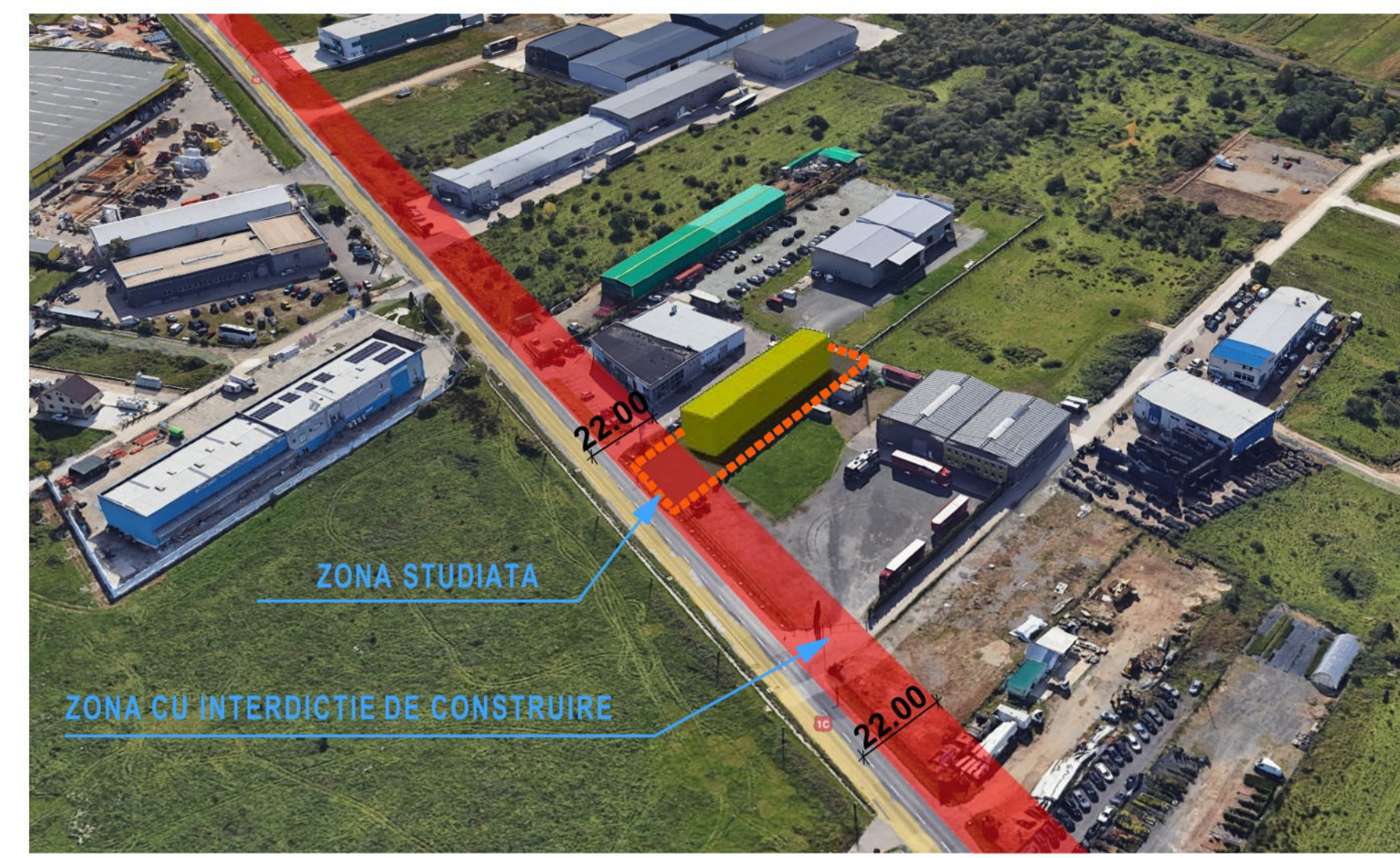
Adresa ob. : B-dul Independentei, F.N., MUN. BAIJA-MARE, jud. MARAMURES

**PLAN ILUSTRARE URBANISTICA/  
POSSIBILITATE DE MOBILARE- PROPUS**

Sc. 1:500



**ILUSTRARE URBANISTICA VEDERE SUD-EST**

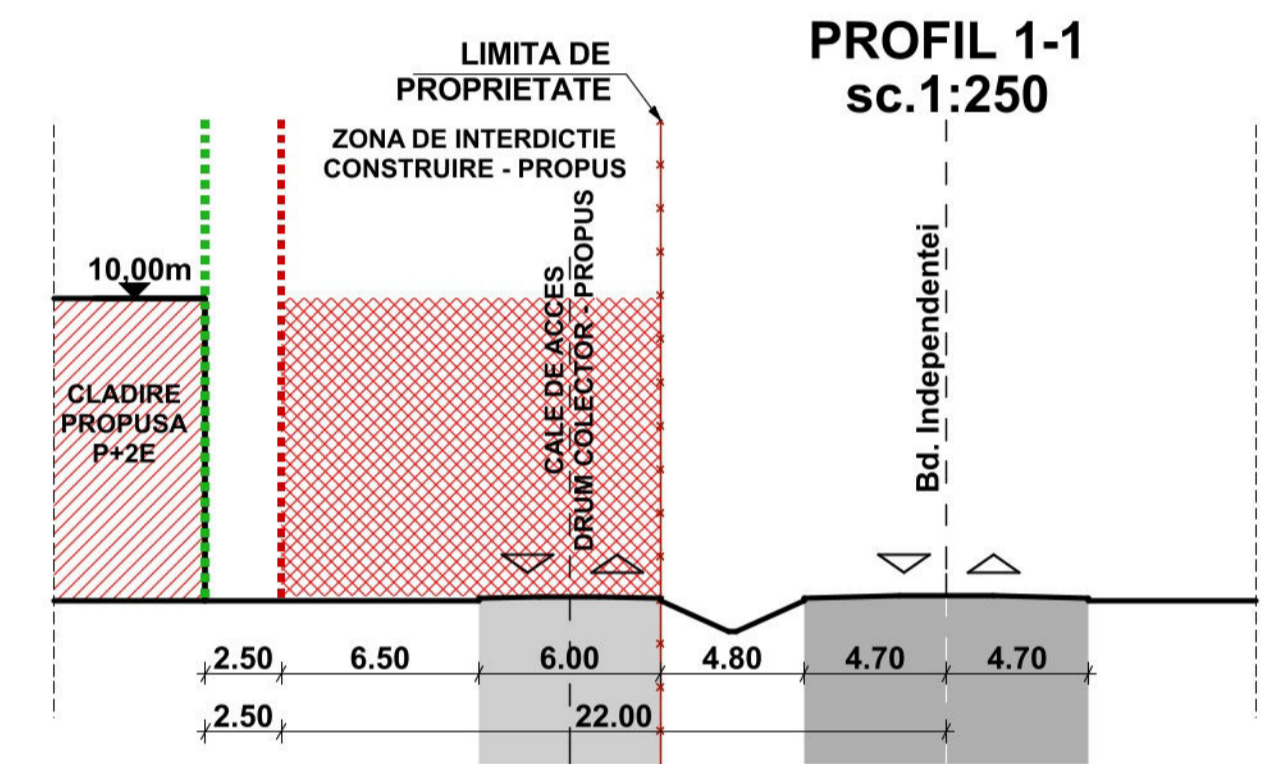
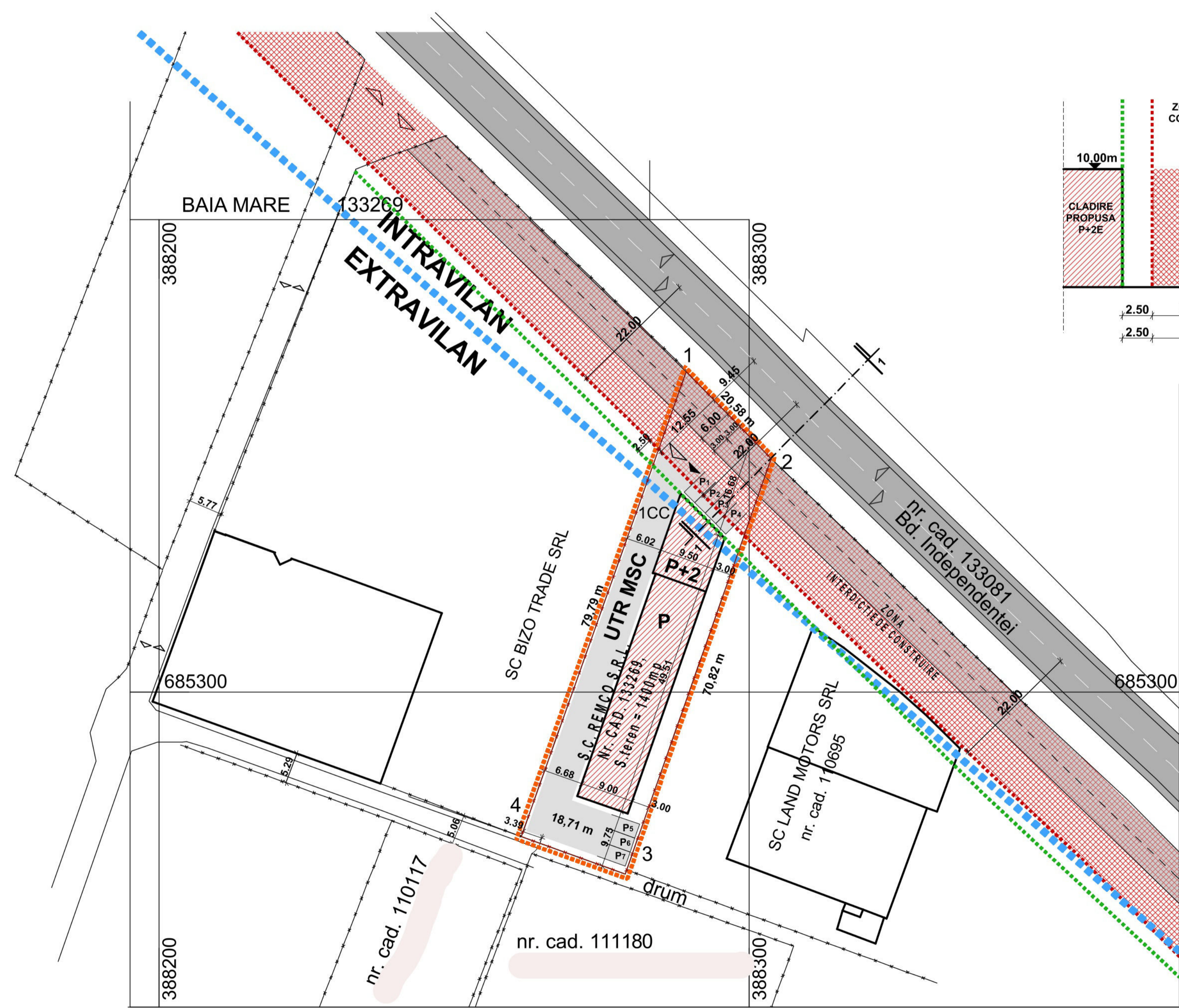


**ILUSTRARE URBANISTICA VEDERE SUD-VEST**

**LEGENDA:**

- LIMTA TERENULUI STUDIAT
- LIMTA TERENURI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- ACCES PERSOANE
- ACCES / CIRCULATII AUTO
- LIMITA STUDIU P.U.Z. U.T.R.MSC NOU PROPOS
- LIMITA INTRAVILAN / EXTRAVILAN - conform PUG
- ALIMINAMENT PROPUS/PRELUAT
- ALIMINAMENT 2 PROPUS
- ZONA INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PROPUS
- CALEE ACCES - DRUM COLECTOR - PROPUS

112293



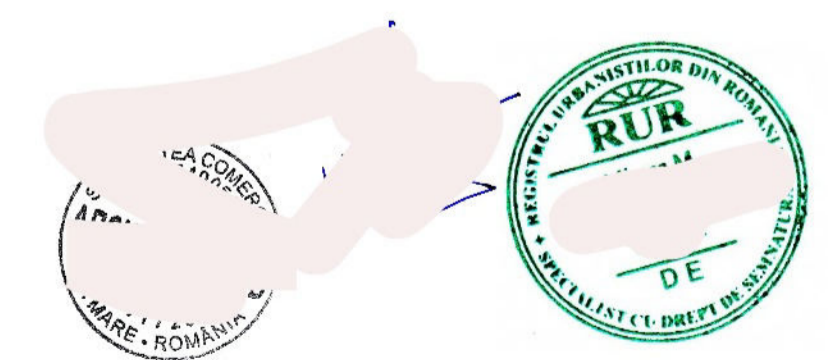
Aria terenului = 1.400mp  
 Aria construită existentă = 0,00 mp  
 Aria desfasurata existentă = 0,00 mp  
 Aria construită propusa = 700,00 mp  
 Aria desfasurata propusa = 1.400,00mp  
 P.O.T. existent = 0,00 %  
 C.U.T. existent = 0,00  
 P.O.T. maxim propus = 50 %  
 C.U.T. maxim propus = 1,20  
 Regim de inaltime existent : -  
 Regim de inaltime propus : P+2E  
 H maxim propus 10m  
 Nr. locuri parcare auto = 7  
 UTR MSC - propus

**NOTA:**

Cladirea propusa se poate amplasa cu retragere fata de limita laterala NORD-VEST de 3m sau fata de limita SUD-EST de 6m; sau cu retragere fata de limita laterala NORD-VEST de 6m sau fata de limita SUD-EST de 3m in functie de necesitatile functionale.



- Legenda:**
- limita proprietate
  - platforma betonata
  - platforma pietruita
  - zona verde
  - ax canal
  - gard plasa sarma
  - podet
  - linie electrica
  - gaz
  - electric
  - camin
  - acces
  - hidrant
  - indicator
  - stalu curent si lampanar



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.		BENEFICIAR:		
SEF PROIECT	S.C. REMCO S.R.L.		SCARA:		
PROIECTIA si DESENAT	S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.		TITLU PROIECT:		
	BAIA MARE, PIATA LIBERTATII, Nr. 12, jud. Maramures; tel: 0748569331		ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC - SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE		
	nr. cad. 133269		FAZA:		
	nr. cad. 110117		P.U.Z.		
	nr. cad. 111180		PLANSA NR: U.07		
	nr. cad. 133081		OCTOMBRIE 2025		



CUI: 34005363 J24/71/22.01.2015  
MUN. BAIA-MARE, PIATA LIBERTATII, Nr. 12, JUD. MARAMURES

PROIECTARE - ARHITECTURA, URBANISM, STRUCTURI, INSTALATII, INTOCMIRE DOCUMENTATII DE ACCESARE FONDURI EUROPENE  
DESIGN, CONSTRUCTII, AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE, DOCUMENTATII AVIZARE/AUTORIZARE ISU

---

**Documentatie pentru obtinerea  
AVIZULUI COMISIEI TEHNICE de AMENAJARE  
a TERITORIULUI si de URBANISM**

Obiectivul: **ELABORARE P.U.Z.  
INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN  
REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC  
SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE**

Adresa ob.: B-dul. Independentei, FM, Mun. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Beneficiar: **S.C. BEMCO S.R.L.**

Adresa:  
MARAMURES

Proiectant: **S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.**  
Mun. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

## Fisa Proiectului

Obiectivul: **ELABORARE P.U.Z.  
INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN  
REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC  
SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE**

Adresa ob.: B-dul. Independentei, FM, Mun. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Beneficiar **S.C. REMCO S.R.L.**

Adresa: B-dul Republicii, nr.20, ap.20, Mun. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Proiectant: **S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.**  
MUN. BAIA-MARE, JUD. MARAMURES

Faza: **AVIZ C.T.A.T.U. PLAN URBANISITC ZONAL (P.U.Z.)**

Lista semnaturi: Arh. Mircea DINCULESCU

Data :

Proiect număr: URB\_49 / 2024



## **BORDEROU :**

### **A. PIESE SCRISE**

1. Certificat De Urbanism
2. Aviz de Oportunitate
3. Extras C.F.
4. Avize și acorduri
5. Studiu Geotehnic
6. Documentație topografică cu proces verbal vizat OCPI
7. Fișa proiectului
8. Memoriu de prezentare
9. Regulament local de Urbanism

## **VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

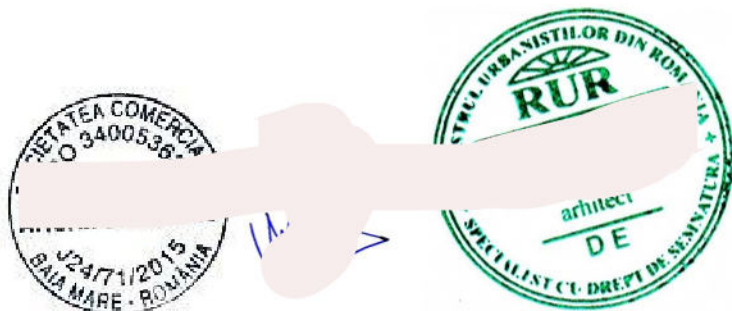
- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

### **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Prevederi ale PUG
- 3.2. Valorificarea cadrului natural
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională –reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici



3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6. Protecția mediului

3.7. Obiective de utilitate publică

**4. CONCLUZII – Măsuri în continuare**

**5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE**

## Volumul I - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Obiectivul: **ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN  
REALIZARE ZONĂ MIXTĂ UTR MSC – SERVICI, COMERȚ,  
DEPOZITARE, FUNCȚIUNI CONEXE.**

Adresa ob.: Bd. Independenței, nr. F.N., Mun. Baia Mare, jud. MARAMUREȘ

Beneficiar: **S.C. REMCO S.R.L.**  
CUI: 34005363 J24/71/22.01.2015 nr. 124/1136/2003 reprezentantă prin Remeș Maricica

Adresa:

Proiectant: **S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.**  
CUI: 34005363 J24/71/22.01.2015 nr. 124/1136/2003 MUREȘ

#### 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

- **Solicitări ale temei program**

Obiectul principal al lucrării este argumentarea necesității modificării reglementărilor existente și stabilirea noilor reglementări urbanistice în zona propusă a fi reglementată, **având ca scop introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren, studiu solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1496 din 30.09.2024, pentru o suprafață de 1.400mp.**

Suprafața propusă spre reglementare va avea acces din bulevardul Independenței, și cuprinde drumurile existente. Se va amenaja un acces conform normativelor în vigoare.

În conformitate cu tema de proiectare, conform precizărilor **avizului de oportunitate cu nr. 24 din 23.12.2024, suprafața zonei reglementată va cuprinde parcela care a generat prezentul P.U.Z. inscrisa in CF nr. 133269, nr. cad. 133269 drumul local b-dul. Independenței, din partea nord-vestică.**

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului S.C. REMCO S.R.L.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA, crearea unui nou UTR denumit MSC și stabilirea reglementărilor cu privire la desfasurarea de activitati de servicii, comerț, depozitare, funcțiuni conexe, cu dotări aferente, regimul de înălțime, indici urbanistici și modul de amplasare al construcțiilor, conform Legii 350/2001, HG 525/1996 cu respectarea tuturor legilor și normativelor în vigoare.

Zona studiată, cuprinde parcela beneficiarului, cu regim juridic privat, cât și zonele destinate pentru spații publice, rezulta o **suprafață totală de studiu egală cu 1400 mp.**

Suprafețele sunt conform extraselor de cărți funciare anexate, delimitarea și identificarea acestora putându-se face și pe planul de situație anexat.

Zona studiată este poziționată în partea de nord-vest a mun. Baia Mare, jud. Maramureș, și este delimitată astfel:

- la Nord - Vest: SC BIZO TRADE SRL
- la Sud - Est: SC LAND MOTORS SRL (nr. cad. 110695)
- la Nord - Est: SC LAND MOTORS SRL (nr. cad. 132081)
- la Sud - Vest: SC LAND MOTORS SRL (nr. cad. 132081)

Parcela studiată este în proprietatea privată a beneficiarului, **S.C. REMCO S.R.L.**, CIF: 15796261, conform extrasului de Carte Funciară anexat la prezenta documentație fiind înscris în **CF. nr. 133269 Baia Mare, cu Nr. Cad. 133269**;

Categoria de folosință actuală a terenului : CURȚI-CONSTRUCȚII. conform extras C.F. anexat

Prioritatea lucrării constă în introducerea terenului în intravilan și stabilirea UTR-ului, situație ce va duce la completarea firească a intravilanului Mun. Baia-Mare aducându-ne astfel contribuția la buna dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:  
Conform PUG Mun. Baia-Mare, terenul studiat se afla în extravilanul municipiului nefiind reglementată urbanistic.

Vecinătățile aflate la Nord - Vest: SC BIZO TRADE SRL și la Sud - Est: SC LAND MOTORS SRL (nr. cad. 110695) sunt introduse în intravilan, sunt reglementate urbanistic prin urmare, zona studiată este amplasată într-o zonă cu funcțiuni mixte cu activități de prestări servicii, depozitare, alte activități conexe.

Se propune realizarea unei armonizări a situației reale din teren cu privire la contextul actual și cel din viitorul apropiat, care să permită o dezvoltare urbanistică armonioasă și care să permită realizarea de calduri cu funcțiunea de comerț, servicii, depozitare și funcțiuni conexe.

Terenul în discuție este situat într-o zonă cu o densitate medie construită, cu o circulație auto de nivel mediu spre ridicat, cu un bun potențial de dezvoltare și mobilare care prin P.U.Z.-ul propus și aprobat ar conduce la definitivarea și clarificarea caracterului, din punct de vedere urbanistic, a zonei respective.

În urma întrunirii în ședință din data de 20.12.2024 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul primăriei Mun. Baia-Mare, s-a acordat avizul de oportunitate cu nr. 24 emis în 23.12.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare modificărilor prevederilor U.T.R.-ului existent, pentru a permite funcțiunea pentru producție industrială, depozitare și servicii.

În urma avizului de oportunitate se elaborează prezenta documentație care propune realizarea de funcțiuni mixte pentru realizarea de activități de servicii, comerț, depozitare și activități conexe prin **INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN RINFIINTARE UTR MSC – SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE, FUNCȚIUNI CONEXE.**

Se dorește astfel stabilirea de priorități, permisivități și restricții în ceea ce privește obiectivul propus, oferind instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent prin corelarea și completarea Planului Urbanistic General al Municipiului Baia-Mare.

Oportunitatea lucrării este determinată de necesitatea acută a realizării de zone mixte unde sa se poata desfasura activitati de servicii, comerct, de depozitare și activitati conexe.

Se va soluționa urbanistic zona studiata menționata mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare caldirilor cu activității de servicii, comert, de depozitare, functiuni conexe amenajări și mișcări juridice a terenurilor, echipare edilitară și protecția mediului.

#### **Servituți de utilitate publică:**

Prin P.U.Z. – ul propus Se propune valorificarea potentialului natural, economic si uman, stabilirea modului de utilizare a terenului si conditiile de conformare si realizare a acestora in baza reglementarilor si servitutilor urbanistice ce vor fi aplicate in vederea utilizarii optime a terenului in studiu., conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Se intrezice realizarea de caldiri care sa fie amplaste la mai puitn de 22m ce se masaora din axul B-dului Independentei.

#### **1.3. Surse documentare**

La baza legală a elaborării stau următoarele:

- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr.453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr.137/privind protectia mediului;
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor;
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- HGR nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor;
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 1998, 19 ianuarie;
- Legea nr.18/1991 republicata, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.114/1996-legea locuinței;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- GHID privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ :GM-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;

## **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

S-a avut în vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnică cu indicativ: GM– 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000

La întocmirea prezentei documentele au fost consultate următoarele:

- Extrasele de Carte Funciară privind proprietățile și suprafețele terenurilor studiate;
- Planul Urbanistic General în vigoare;
- PUZ Reactualizare PUZ nr. 9102018 aprobat prin HCL 3622018, Bd. Independentei, nr. 45, 47, aprobat prin HCL 55-2020;
- PUZ Extindere intravilan B-dul Independentei Activ Product 2020;
- PUZ Introducere teren in intravilan si parcelare pentru locuinte individuale, Bd. Independentei, HCL 394-29.06.2018;
- PUZ Zona Metro – in lucru;
- Documentații topografice vizate de cadastru și stabilirea amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătățile;
- Studiu geotehnic;
- Obținerea de avize și acorduri conform Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evolutia zonei; Date privind evoluția zonei și caracteristici semnificative:**

Zona studiată se afla în extravilanul Municipiului Baia Mare, partea de nord-vest a localității, având un front de 20m la Bd. Independenței, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș, fiind înscris în CF cu nr. 133269 Baia Mare, cu nr. Cad. 133269 teren liber de construcții cu acces direct din Bulevardul Independenței.

Terenul este situat în afara perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural – urbanistice, cu posibilitate de identificare și după planul de situație anexat, conform studiilor efectuate la fața locului și a extraselor de cărți funciare anexate precum și a zonele naturale cu interes ;

**SUPRAFAȚA ZONEI CE A GENERAT STUDIUL = 1400 mp parcele învecinate**  
**SUPRAFAȚA TOTALĂ A ZONEI PROPUSE spre REGLEMENTARE prin P.U.Z.= 1400 mp ;**

Teritoriul studiat este delimitat astfel:

- la Nord - Vest: SC BIZO TRADE SRL
- la Sud - Est: SC LAND MOTORS SRL (nr. cad. 110695)

111180)

Parcela studiată este în proprietatea privată, conform extrasului de Carte Funciară anexate la dosar.

Terenul studiat este liber de construcții.

## 2.2. Încadrare în localitate

### ◦ **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, etc.**

Accesul auto și pietonal pe parcelă se realizează direct din Bulevardul Independenței. Parcela fiind amplasată la ieșirea din localitate.

Pentru realizarea accesului pe parcelă se propune amenajarea circulațiilor auto și pietonale din drumul bulevardului. Spațiile de parcare vor fi amenajate exclusiv în incinta unității, se va prevedea un număr de 5 locuri de parcare pentru autovehicule și un loc parcare autocamion TIR.

Imobilul va fi racordat la actualele rețelele edilitare. Prioritatea lucrării constă în dezvoltarea riguroasă și firească a spațiilor urbane, prin creionarea unei zone de calitate superioară, cu dotări și servicii aferente, ce vor contribui la buna dezvoltare urbanistică a localității pe termen lung, satisfăcând într-un anumit grad nevoia pentru zona de funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și funcțiuni conexe.

## 2.3. Elementele cadrului natural

În arealul studiat nu sunt zone protejate din punct de vedere al cadrului natural. Organizarea urbanistică propusă este condiționată de elementele cadrului natural și conform analizelor efectuate se caracterizează prin următoarele:

### 2.3.1 Relieful:

Mun. Baia Mare este așezată în partea de sud-vest a județului Maramureș, în unitate de relief cunoscută sub numele de Depresiunea Baia Mare. Orașul se traversează de drumurile naționale DN1C (ce face legătură cu Cluj-Napoca și Satu-Mare) și DN18 (care duce spre Sighetu Marmației și Bucovina). Municipiul Baia Mare – ca reședință de județ, este unitate administrativă teritorială de sine stătătoare. Municipiul este traversat de râul Sasar, iar din punct de vedere geografic, pe teritoriul municipiului Baia Mare se întâlnesc două forme principale de relief: depresiunea și zona deluroasă-montană.

Forma de relief joasă este reprezentată de Depresiunea Baia Mare, situată la o altitudine medie de 200–250 m, unde s-a dezvoltat orașul.

Această unitate se caracterizează prin suprafețe plane sau slab ondulate, favorabile construcțiilor și activităților economice. În partea de nord și est, depresiunii i se alătură abrupt versanții Munților Igniș și Gutâi, cu altitudini ce depășesc 1.400 m (Vârful Igniș 1.307 m, Vârful Gutâi 1.443 m). Zona deluroasă se desfășoară în special spre vest și sud, prin dealuri piemontane cu înălțimi de 300–500 m, care fac trecerea către câmpia Someșului.

Versanții sunt fragmentați de văi și torenți, iar pantele mai abrupte apar în zonele de contact cu masivele montane.

### 2.3.2 Clima:

Din punct de vedere climatic, municipiul Baia Mare are un climat temperat-continental moderat, cu influențe atlantice și vestice, dar și cu particularități locale determinate de relieful depresionar și de masivele muntoase din jur (Gutâi, Igniș).

Temperatura medie anuală a aerului este de aproximativ 9,5–10 °C, ceea ce face ca zona să fie una dintre cele mai calde din Transilvania. Iernile sunt relativ blânde, cu temperaturi medii de -2 °C în ianuarie, iar verile sunt călduroase, media lunii iulie fiind de 20–21 °C. Perioadele cu ger puternic sunt rare, însă inversiunile termice sunt frecvente datorită poziției depresionare.

Precipitațiile sunt moderate, cu o valoare medie anuală de 850–1.000 mm, cantitatea cea mai mare căzând în lunile mai–iulie, sub formă de ploi torențiale de vară. Ninsorile apar de regulă din decembrie până în martie, stratul de zăpadă fiind instabil și de scurtă durată în zona depresiunii, dar mai consistent pe versanții montani din jur.

Din punct de vedere al circulației atmosferice, predomină masele de aer de vest și nord-vest, care aduc umiditate ridicată, iar regimul eolian este redus, cu viteze medii ale vântului de 2–3 m/s, datorită adăpostirii depresionare. Numărul mediu de zile senine este de peste 50 anual, cu veri lungi și însoțite și toamne de regulă blânde.

### 2.3.3 Stabilitatea generală a terenului:

Conform studiului geotehnic, amplasamentul se prezintă ca făcând parte din categoria geotehnică C1 cu RISC GEOTEHNIC REDUS, având în vedere prevederile din normativul NP 074-2014.

Terenul de fundare se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare, având în vedere prevederile din normativul NP 074-2014.

### 2.4. Circulația

Accesul principal în cadrul zonei studiate se va amenaja, după obținerea autorizației de construire, din bd. Independenței, printr-o intersecție cu bd Independenței.

Bulevardul Independenței constituie principala arteră de circulație a municipiului Baia Mare, cu cel mai ridicat nivel de trafic rutier.

Datorită faptului că amplasamentul analizat se află pe marginea bulevardului se amenajează o bandă adiacentă pentru intrare ieseire – zona cuprinsă între soseaua existentă și terenul studiat fiind propusă cu interdicție de construire pe o distanță de 22m măsurată din axul B-dului Independenței – zona respectivă fiind prevăzută în vederea supralargirii viitoare a amprizei stradale de la două la patru benzi.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este formată dintr-un singur lot de teren în suprafața de 1400mp, cu o lățime de 20,57m deschiderela B-dul Independenței, și o lungime între 70 și 79m.

Terenul în zona este parcat specific zonei unde se desfășoară activități de servicii, comerț depozitare – mobilitate fiind cu caldiri gen hale, magazine de prezentare autoturisme, depozite de materiale de construcții și finisaje, etc.

**Principala caracteristică a funcțiilor în zona studiată:** U.T.R. Specific al zonei cuprinde funcțiunile de servicii, comerț, depozitare și mici unități de producție.

Terenul care a generat prezentul studiu se propune a fi mobilat cu o clădire destinată funcțiunii de servicii, comerț, depozitare sau funcțiuni conexe – tip hala parter înaltă și parter + etaj în zona administrativă, venind în completarea funcțiilor din zonă.

**Din punct de vedere al relaționării cu zonele învecinate:** se propune dotarea zonei ce prezintă funcțiunea tip servicii, comerț, depozitare alte activități industriale, cu aceleași tipuri de funcțiuni și alte opțiuni funcționale ce completează în mod firesc zona industrială.

**Principalele disfuncționalități:** În urma analizei sintetice și din analiza situației existente nu există disfuncționalități majore în zona din care terenul studiat face parte.

Totusi o disfuncțiune evidentă este faptul ca terenurile imediat vecine cu terenul studiat sunt în intravilanul Mun. Baia-Mare iar terenul studiat este în extravilanul Mun. Baia-Mare – situația fiind considerată o anomalie urbanistică ce necesită a fi corectată prin prezentul studiu

## **2.6. Echipare edilitară.**

În zona studiată sunt toate tipurile de rețele edilitare, astfel se vor asigura racorduri și bransamente la noi consumatori la rețelele de distribuție de apă potabilă, rețeaua de canalizare menajeră și pluvială, rețeaua de energie electrică, rețelele de telecomunicații, surse și rețele alimentare cu gaze naturale, unele dintre acestea trebuie doar redimensionate.

## **2.7. Probleme de mediu.**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și în planurile de urbanism. În cazul de față nu există elemente care să necesite protecție.

### **2.7.1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului**

Remodelarea zonala propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z., referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest proiect propune realizarea unui spațiu destinat zonei mixte – servicii, comerț, depozitare și funcțiuni conexe, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității, oferindu-i funcțiunile în concordanță cu dezvoltarea industrială. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse de stat avem ca obiectiv principal: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

Dezvoltarea durabilă a zonei industriale obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un ansamblu cu dotări de servicii ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințele socio-economice privind locurile de muncă și creșterea calității vieții pentru locuitori, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

•**Apa** - Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

Apa potabilă : Se va racorda la rețeaua de apă existentă în mun. Baia Mare.

Apa uzată: Se va racorda la rețeaua de canalizare existentă în mun. Baia Mare.

•**Aerul** - Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și de producție;

În faza de execuție:

Condiții pentru evacuarea poluanților în aer:

-pe perioada executării lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel;

-activitățile pentru realizarea lucrărilor proiectate nu conduc la emisii de poluanți, cu excepția particulelor de praf a gazelor de eșapament rezultate de la vehiculele pentru transportul materialelor;

-transportul materialelor și deșeurilor produse în timpul executării lucrărilor de construcții, cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrăștierii acestor materiale;

Estimarea emisiilor de poluanți pe baza factorilor de emisie se face conform metodologiei OMS 1993 și AP42-EPA. Sistemul de construcție fiind simplu, nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijată se încadrează în legislația de mediu în vigoare, iar sursele de emisie nedirijată ce pot apărea în timpul punerii în opera sunt foarte mici și, prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

În faza de funcționare:

Nivelul estimat al emisiilor în această fază nu produce un impact semnificativ al factorului de mediu aer, încadrându-se în legislația în vigoare.

•**Solul** – Activitatea obiectivului nu conduce la modificarea caracteristicilor naturale ale solului și ale subsolului, deci rezultă că activitatea desfășurată nu ridică probleme deosebite din punctul de vedere al protecției factorului de mediu sol și subsol. În consecință, nu sunt necesare luări de măsuri sau dotări speciale de protecție a solului și subsolului, întrucât activitatea desfășurată în cadrul obiectivului analizat nu constituie o potențială sursă de poluare a solului și a subsolului.

• **Zgomotul și vibrațiile** - Având în vedere amplasamentul și profilul activității desfășurate. Nu sunt identificate surse deosebite de zgomote și vibrații generate de aceasta, deci rezultă că obiectivul nu ridică probleme deosebite din punctul de vedere al protecției împotriva zgomotelor și a vibrațiilor. Se menționează că nivelul maxim de zgomot la limita amplasamentului, pentru nivelul echivalent de zgomot la clădirile cu altă destinație din jur, astfel că activitatea obiectivului nu va crea disconfort în zonă, datorită zgomotului produs

•**Radiațiile** - Activitatea care se desfășoară în cadrul clădirii de servicii nu presupune folosirea surselor generatoare de radiații, deci nu există o sursă de radiații pentru populația din jur.

• **Managementul deșeurilor**

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

- gospodărirea deșeurilor menajere se vor colecta în pubele de gunoi proprii închise, sortate pe fracții, care vor fi evacuate de firma de salubritate, periodic, la rampa de gunoi;

Deșeurile menajere generate pe amplasament vor fi ridicate periodic de către o societate de profil, ca parte a contractului încheiat între beneficiar și societatea de profil pentru ridicarea deșeurilor de pe raza amplasamentului.

Ambalajele goale aferente materialelor consumate, sunt colectate și se ridică de operatorul de salubritate. Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

**Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** - În activitatea de depozitare și servicii nu se folosesc substanțe sau preparate periculoase., deci nu este necesară prevederea unor măsuri speciale în acest scop. Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri de substanțe toxice și periculoase.

**Protecția calității apelor** - Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

**Protecția calității aerului** - Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

**Protecția solului** - Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

## **2.8. Opțiuni ale populației.**

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, republicat.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi PUG**

Studiile de fundamentare reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei, pe domenii și lucrări de specialitate. Rezultatele și concluziile acestor studii sunt interrelaționate cu propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică a zonei.

Studiile și concluziile sunt valabile la data întocmirii Planului Urbanistic Zonal și sunt de mărimea, complexitatea și specificul zonei studiate, după cum urmează :

Studiile de fundamentare analitice :

- Documentație topografică vizată de OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Analiza zonei studiate și relația cu localitatea;
- Caracterul țesutului urban, parcelare și organizarea circulațiilor;
- PUG-Municipiul Baia Mare;

Din punct de vedere al PUG-ului și al RLU-ului, nu are influență pentru imobilul-teren din zona respectivă pentru că terenul studiat este în extravilanul Mun. Baia-Mare.

Studiile de fundamentare prospective :

- delimitarea obiectului de studiu;
- analiza situației existente;
- propuneri de diminuare – eliminarea disfuncționalităților, prognoze, scenarii alternative de dezvoltare;

Zonificarea functionala propusa este in corelare cu Planul Urbanistic General al Mun. Baia-Mare, avand scopul de a aduce un plus prin asigurarea serviciilor si dotarilor aferente si permisivitate in privinta zonei nou create de servicii, comert, depozitare si alte activitati conexe.

Obiectul principal al lucrării este argumentarea necesității și stabilirea reglementărilor urbanistice necesare, pentru realizarea de functiuni/servicii, având în vedere toate precizarile stabilite prin **avizul de oportunitate primit cu nr. 24 din 23.12.2024 emis de Serviciul de Dezvoltare Urbana si Arhitect sef aprobat de primarul municipiului Baia Mare.**

Prin destinația solicitată și pentru asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei se propune realizarea unei zone cu functiuni mixte ce se va incatre in tr-u UTR distinct denumit : **UTR MSC – SERVICI, COMERȚ, DEPOZITARE, FUNCȚIUNI CONEXE.**

Se vor stabili priorități, permisivități și restricții în ceea ce privește obiectivul propus: Elaborarea P.U.Z. -ului are în vedere INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN, pentru a se deschide astfel posibilitatea realizarii obiectivului de investitii propus.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

În vederea asigurării unei dezvoltări durabile a zonei studiate, se propun noi spații verzi amenajate și plantate, in proportie de 20% di suprafata terenului, care sa aibă rolul de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban. Aceste zone propuse, efectuându-se conform normelor europene de mediu.

Spațiile verzi sunt în cadrul parcelelor cu regim privat, care, în urma propunerii vor fi conditionate spre amenajare cu plantații, păstrându-se funcțiunea și vocația lor, amenajarea unor spații plantate cu rol de perdele de protecție pentru activități poluante – circulatia auto pe b-dul Independetei atinge cote ridicate in anumite perioare orare al zilei, dar și ca delimitare naturală.

### **3.3. Modernizarea circulației**

În conformitate cu tema de proiectare, se propune păstrarea accesului principal în zona studiată, care se face din Bd. Independenței și realizarea unei benzi adiacente cu functiunea de artera colectoare, pentru o fluidizare si o organizare mai adesevata a cirulatiei auto..

Fiecare parcelă, conform planșei de reglementări urbanistice, este accesibilă printr-un drum public/privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P118/1998.**

Zonarea funcțională a teritoriului studiat, asigură corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzătoare funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei propuse.

Pentru asigurarea accesului în zona studiată și propusă pentru zonificare și construire sunt necesare lucrări de reabilitare, extindere și modernizare a drumurilor existente, care vor fii racordate la căile de circulație din zona și de reconfigurare a acestora.

### **3.4 Zonificarea funcțională–reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici.**

Zonificarea funcțională propusă este în corelare cu studiile aprobate în zona și cu Planul Urbanistic General.

Conform P.U.G. aflat în vigoare, zona studiată cuprinde terenuri situate în U.T.R.-uri care de regula prezinta functiuni de servicii, comert, depozitare, ateliere de productie de capacitate mica, depozitare, activitati nepoluante si alte activiati conexe.

Destinația reală, din teren a zonei vizate și studiate este în realitate o zonă de servicii, comert, depozitare, terenul studiat, extravilan, fiind amplasat între terenuri alflate în intravilan.

Terenul în discuție este situat într-o zonă cu o densitate smediu construită, cu o circulație auto și pietonală de nivel mediu spre ridicat, cu un bun potențial de dezvoltare și mobilare care prin P.U.Z.-ul propus și aprobat ar conduce la definitivarea și clarificarea caracterului, din punct de vedere urbanistic a zonei respective.

Vecinătățile corespund în majoritatea lor cu terenuri private și de utilitate publică – drumuri de acces, B-dul Independentei, alte drumuri de acces.

Conform P.U.G. în vigoare avem : teren aflat în EXTRAVILAN

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = nereglementat

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = nereglementat

**Conform P.U.Z. propus se dorește introducerea terenului în intravila și conferirea unui UTR adecvat = UTR MSC – SERVICI, COMERȚ, DEPOZITARE, FUNCȚIUNI CONEXE.**

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- P.O.T. propus = 50%

- C.U.T. propus = 1,20

**Din punct de vedere al PUG-ului** , zona respectivă poate fi modificată astfel încât terenul din extravilan să devină intravilan, prin modificarea limitei de intravilan a Mun. Baia-Mare.

Prin urmare în mod firesc zona studiată poate primi o încadrare într-un U.T.R., mult mai apropiat și racordat la realitățile din teren precum și la tendințele de dezvoltare a zonei care să permită realizarea investiției U.T.R. pe care generic îl vom denumi **UTR MSC – SERVICI, COMERȚ, DEPOZITARE, FUNCȚIUNI CONEXE.**

În vecinătatea zonei studiate sunt dotări de echipamente edilitare complete, iar prin propunerea de elaborare a documentației P.U.Z. se va impune racordarea tuturor construcțiilor la rețelele edilitare.

Spațiile libere și vizibile din stradă vor fi tratate ca spații verzi.

Zona propusă spre modificare UTR nu prezintă construcții existente.

Stabilirea unităților teritoriale se realizează în corelare cu Planul Urbanistic General în vigoare.

Pe terenul rămas neconstruit se vor realiza: spațiu verde, circulații auto, circulații pietonale (alei), parcaje.

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă, se face de pe latura nord-estică, de pe drumul de acces, conform planului de situație.

### **3.4.1 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

#### **U.T.R. PROPUS: UTR MSC – SERVICI, COMERȚ, DEPOZITARE, FUNCȚIUNI CONEXE.**

Se propune încadrarea unei dotări care să deservească specific zona cu funcțiune de servicii, comerț, depozitare și alte funcțiuni conexe,

POT maxim propus = 50%

CUT maxim propus= 1,2

Sp.V.= 20%

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUS:

RH maxim = P+2E ; în zona administrativă a clădirii

RH maxim = P înalt în zona de depozitare, spațiu comercial, alte funcțiuni conexe

#### **ALINIAMENT PROPUS:**

Construcțiile se vor retrage de la aliniamentul față de bd. Independenței cu o distanță de minim 22 m măsurată din axul drumului ( B-dul Independenței), mai puțin împrejmuirea.

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

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi de minim 3.00 metri.

Retragerea față de limita posterioară a parcelelor va fi de 9.00 metri.

#### **NOTA:**

Clădirea propusă se poate amplasa cu retragere față de limita laterală NORD-VEST de 3m sau față de limita SUD-EST de 6m; sau cu retragere față de limita laterală NORD-VEST de 6m sau față de limita SUD-EST de 3m în funcție de necesitățile funcționale.

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri pentru construcții cu o suprafață mai mare de 600 mp desfășurat.

**SUPRAFAȚA TOTALĂ A ZONEI STUDIATE : 1400 mp**

**SUPRAFAȚA TOTALĂ A ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE : 1400 mp**

**Regim de înălțime existent: 0**

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona studiată reprezintă o zonă cu o funcțiune predominant mixtă întâlnind și funcțiuni mixte de comerț, servicii, depozitare funcțiuni conexe adresându-se preponderent locuitorilor din municipiu și localitățile imediat învecinate;

Pentru realizarea obiectivelor se propune extinderea rețelelor edilitare din zonă, după cum urmează:

Zonificarea funcțională propusă este în corelare cu Planul Urbanistic General al Mun. Baia-Mare, având scopul de a aduce un plus prin asigurarea serviciilor și dotărilor aferente și permisivitate în privința zonei nou create de servicii.

**Alimentarea cu apă** - urse de bază pentru alimentarea cu apă potabilă a municipiului Baia-Mare o constituie rețeaua publică existentă ce se va prelungi în incintă.

Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice de locuire, igienizare si pentru interventie in caz de incendiu. Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

**Canalizarea menajeră** - Apele uzate menajer vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare menajera. Apele pluviale colectate din parcuri, platforme, vor fi procesate in sistemele de pre-epurare – separatoare de uleiuri si hidrocarburi, dupa care vor fi deversate in reseaua edilitara de canalizare, prin evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, care se gaseste in zona.

**Canalizarea pluvială** - se va asigura racordarea la reseaua de canalizare.

**Alimentarea cu energie electrică** - se va asigura prin redimensionarea, verificarea si extinderea retelelor existente in zona. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

**Alimentarea cu gaze naturale** - Alimentarea cu gaze naturale se va face din reseaua existenta prin racord/ bransament la reseaua edilitara apartinand distribuitorului local de gaz, existenta in incinta, va fi astfel dimensionata incat sa asigure necesarul pentru buna functionare a obiectivului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

**Alimentarea cu căldură** - se va asigura prin centrale proprii, combustibilul folosit fiind gazul metan/lemn

**Telefonie** - Pentru ca in zona nu sunt retele telefonice se propune extinderea rețelor telefonice fixe, sau folosirea rețelor mobile. Rețelele de alimentare si racordurile la rețelele electrice, de apa, de canalizare, de gaze naturale, energie termica si cablu TV se vor realiza ingropat.

### 3.6. Protecția mediului

Prin specificul investiției propuse – INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC, nu se produc poluanți pentru ape și mediul ambiant, decât în limitele admise de normele în vigoare.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

#### Gospodarirea deșeurilor:

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

- gospodărirea deșeurilor menajere se vor colecta în pubele de gunoi proprii închise, sortate pe fracții, care vor fi evacuate de firma de salubritate, periodic, la rampa de gunoi;

Sunt ambalajele goale aferente materialelor utilizate. Se colectează în pubele și se ridică de operatorul de salubritate cu care beneficiarul deține contract.

Se colectează în pubele și se ridică de operatorul de salubritate cu care există contract încheiat. Ambalajele goale aferente materialelor consumate, sunt colectate și se ridică de operatorul de salubritate.

Deșeurile menajere generate pe amplasament vor fi ridicate periodic de către o societate de profil, ca parte a contractului încheiat între beneficiar și societatea de profil pentru ridicarea deșeurilor de pe raza amplasamentului.

Ambalajele goale aferente materialelor consumate, sunt colectate și se ridică de operatorul de salubritate. Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

### **Impactul asupra vegetației și faunei :**

Activitățile generate de funcțiunile propuse nu vor avea impact negativ asupra florei și faunei terestre. Prin realizarea de construcții cu funcțiuni de servicii și depozitare, nu se vor produce factori poluanți pentru vietăți și vegetație.

Investiția propusă va fi în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică necesare bunei funcționări sunt:

- rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare menajeră și pluvială;
  - rețele de alimentare cu energie electrică și rețele de alimentare cu gaze naturale;
- Amenajarea și modernizarea infrastructurii, a circulațiilor auto și pietonale.

Mod de integrare în zonă - Zonificarea funcționala propusă este în corelare cu Planul Urbanistic General al Mun. Baia-Mare, având scopul de a aduce un plus prin asigurarea serviciilor și dotărilor aferente și permisivitate în privința zonei nou create de servicii.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prin Planul Urbanistic Zonal propus se dorește realizarea unei corectii a limitei intravilanului Mun. Baia-Mare, astfel încât terenul beneficiarului care este în EXTRAVILAN și este flancat la vecianțata nord-vest și sud -est cu terenuri ce sunt cuprinse în INTRAVILAN, să fie cuprins și acesta în INTRAVILANUL Mun. Baia-Mare.

Completarea zonei cu un U.T.R.- necesare a se regăsi în zonă, pentru a se putea realiza o dezvoltare unitară în condiții bine definite, corelate cu Planul Urbanistic General.

Prezentul studiu deschide calea dezvoltării controlate a zonei, în prezent și în viitor, realizarea unui cadru propice de dezvoltare, de creștere calitativă a zonei cu caracter mixt comert, depozitare și servicii, și a funcțiunilor de dotări/ servicii aferente.

Categoriile principale de intervenție propuse sunt posibile, necesare și susțin materializarea programului de dezvoltare al localității, precum și consolidarea firească a zonei cu funcțiuni de servicii, comert, depozitare și funcțiuni conexe care se propune a se realiza în zona studiată.

Prevederile prezentei documentații sunt necesare și benefice pentru localnicii din zonă și nu numai, constituie o sursă de venit la bugetul local și contribuie la ridicarea calității zonei studiate.

## **5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE**

Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperării între investitori, administrația publică locală, deținătorii de utilități și alți participanți de factura privată, în vederea cuprinderii lucrărilor necesare în programul lor de dezvoltare.

Investiția dorită se va desfășura într-o singură etapă.

În această etapă se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenului în intravilan, care să permită realizarea unor clădiri cu funcțiuni mixte, servicii, comert,

depozitare si functiuni conexe, stabilirea regimul de inatime, a indicilor urbanistici si modul de amplasare al constructiilor, conform Legii 350/2001, a HG 525/1996 si a tuturor legilor si normativelor in vigoare.

Prin realizarea obiectivului propus, va crește valoarea și calitatea zonei, atât prin funcționalitate cât și prin organizarea funcțională a parcelei, cu spații pentru servicii, comerț, depozitare si functiuni conexe.

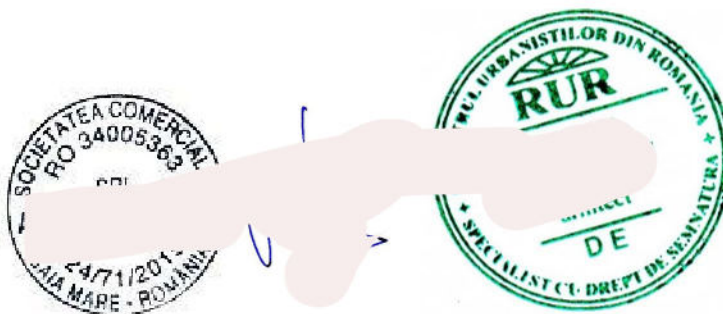
Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperari intre investitori, administratia publica locala, detinatorii de utilitati si alti participanti de factura privata, in vederea cuprinderii lucrarilor necesare in programul lor de dezvoltare, in special in domeniul interesului general de utilitate publica.

Intocmit:

**S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.**

Arh. Mircea Dinculescu

Baia-Mare,  
Octombrie 2025



## Volumul II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### **ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN TRAVILAN REALIZARE ZONA MIXTA UTR MSC SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, FUNCTIUNI CONEXE**

Adresa : Municipiul Baia Mare, Bd. Independenței, FM

### **CAPITOLUL 1 - Principii generale**

#### **1.1 - Rolul Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este piesa de bază ce întărește și detaliază cele prevăzute de P.U.Z. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul P.U.Z. Documentația are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Regulile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Elaborare P.U.Z. Introducere teren in intravilan realizare zonă mixtă UTR MSC -servicii, comerț, depozitare, funcțiuni conexe.**

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, și ale Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

R.L.U. al P.U.Z. - **Elaborare P.U.Z. Introducere teren in intravilan realizare zonă mixtă UTR MSC-servicii, comerț, depozitare, funcțiuni conexe** constituie act de autoritate al administrației publice locale al **municipiului Baia Mare** odată cu avizarea și aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe baza avizelor obținute și în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Prin aplicarea R.L.U. trebuie să se asigure concilierea intereselor părților direct interesate cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislației specifice relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Modificările R.L.U. aprobat se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU în conformitate cu legislația în vigoare.

Valabilitatea și/sau actualizarea prezentei documentații se va stabili prin hotărârea de aprobare a acesteia conform prevederilor L350/2001 actualizată.

## **1.2. Baza legala a elaborarii.**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se află Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate și prevederile PUG, precum și legislația specifică în domeniul urbanismului:

- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr.453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr.137/privind protecția mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- HGR nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcatuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 1998, 19 ianuarie,
- Legea nr.18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr.1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr.19/1992 și ale Legii nr.169/1997,
- Legea nr.114/1996-legea locuinței
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a I -Cai de comunicație,
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V -a -Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea administrației publice locale (nr.69/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr.33/1994);
- Legea privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind calitatea in constructii (nr.10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr.137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publica si regimul public al acesteia (nr.213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- HGR nr.63/1994; HGR nr.163/1997; HGR nr.568/1998, OUG 60/2001 – Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achizitii publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea si modernizarea retelei de transport de interes national si european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea si modernizarea retelei de transport de interes national si european,
- GHID privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ :GM-007-2000, reglementare tehnica asprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
  - Ordinul comun nr.214/RT/16NN/mertie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

De asemenea, s-a avut în vedere Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 și Metodologia privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, ord. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare a legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările în vigoare cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

### 1.3 Corelare cu documentații de urbanism aprobate

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în extravilanul Mun. Baia-Mare conform **CF nr. 133269, nr. cad. 133269**;

Proiectul propus a ținut cont de precizarile certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate obținut și s-a corelat cu acestea precum și cu alte studii urbanistice elaborate în zona astfel:

- Certificatul de Urbanism nr. 1496 din 30.09.2024.
- Avizului de Oportunitate cu nr. 24 din 23.12.2024;
- Studiul geotehnic al terenului;
- Plan Urbanistic General al Mun. Baia-Mare ;
- PUZ Reactualizare PUZ nr. 9102018 aprobat prin HCL 3622018, Bd. Independentei, nr. 45, 47, aprobat prin HCL 55-2020
- HCL 394-29.06.2018 - PUZ Intervenții de modernizare și parcelare pentru locuințe individuale, Bd. Independentei [REDACTED]
- PUZ Zona Metro – documentație în curs de avizare;

### 1.4 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul reglementat prin acest P.U.Z.
- (2) R.L.U. prezintă principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificărilor funcționale aferente, a condițiilor de amplasare pentru construcțiile de tip rezidențial, și a zonelor de dotări/servicii aferente.
- (3) Prevederile prezentei documentații stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul sau ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
- (6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal din zona studiată pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

### 1.5 Terenuri agricole din extravilan

Nu se propun reglementări pentru terenuri din extravilan.

## **1.6 Terenuri agricole din intravilan**

Nu se propun reglementări pentru terenuri agricole în intravilan.

## **CAPITOLUL 2 - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

### **SECȚIUNEA 2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior.
- Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.
- Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată) precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi, se va face evaluarea investițiilor din punct de vedere al mediului.

#### **2.1.1 - Suprafețe împădurite**

Pe suprafața studiată nu sunt suprafețe împădurite.

#### **2.1.2 - Resursele subsolului**

Pe suprafața studiată nu sunt evidențiate resurse ale subsolului.

#### **2.1.3 - Resurse de apă și platforme meteorologice**

În zonă nu există resurse de apă sau platforme meteorologice.

#### **2.1.4- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Terenul nu este situat în zona naturală protejată.

### **2.1.5 - Zone construite protejate**

Terenul nu este în zona construită protejată.

### **2.1.6 - Expunerea la riscuri naturale**

Terenul este relativ plan nu există riscuri de alunecări de teren sau inundații.

## **3. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Zonarea functionala s-a stabilit conform cerintelor si este reprezentata în plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE din cadrul documentatiei P.U.Z.

Stabilirea unitatii teritoriale s-a facut in corelare cu Planul Urbanistic General in vigoare si de asemena in corelare cu studiile aprobate din zona si astfel se prezinta urmatoarele :

**UTR = MSC - servicii, comerț, depozitare, funcțiuni conexe.**

**Caracterul actual** Teren cu destinație curți construcții, liber de construcții situate în extravilanul municipiului;

**Caracterul propus** U.T.R. Specific al zonei cuprinde funcțiunii de servicii, comerț, depozitare si mici unitati de productie.

Terenul care a generat prezentul studiu se propune a fi mobilat cu o clădire destinata funcțiunii de servicii, comerț, depozitare sau funcțiuni conexe – tip hala parter inalta si parter + etaj in zona administrativa , venind în completarea funcțiilor din zonă.

**Din punct de vedere al relaționării cu zonele învecinate:** se propune dotarea zonei studiate cu funcțiuni de tip servicii, comerț, depozitare alte activitati conexe, ce completeaza în mod firesc zona.

**FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI** - funcțiuni de tip servicii, comerț, depozitare alte activitati conexe cu dotarile aferente zonei.

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE**

Reglementarile specifice pentru zona functionala se subordoneaza prevederilor din Regulamentul General de Urbanism si Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Baia-Mare.

Conform studiilor de fundamentare din zona si a surselor de documentare – P.U.Z.-uri aprobate anterior, in corelare cu acestea, se propune urmatoarea zonare functionala :

### **4.1.GENERALITATI:**

**UTR = MSC - servicii, comerț, depozitare, funcțiuni conexe.**

#### **4.1.1 SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Constructii de cladiri de servicii, comerț, depozitare, funcțiuni conexe;

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**MSC** - se admite mansardarea/etajarea cladirilor , cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**MSC** activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 15 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

- depozitare en gros pentru produse cu risc mare de poluare; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

##### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**MSC** - cladirile se vor retrage cu minim **22.00** metri din axul B-dului Independentei pentru a permite in viitor realizarea extinderi B-dului Independentei la doau benzi pe sens, realiarea uni benzi auti de tip colector, parcare de autoturisme in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- Toate constructiile se vor amplasa cu retragere, în aliniamentul propus prin documentatie, cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor si retelelor, delimitate conform legii.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**MSC** - Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.00 metri**.

- Distanța minimă de la o clădire până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare/laterale laterale este **3,00 metri**.
- Clădirea propusă se poate amplasa cu retragere față de limita laterală NORD-VEST de 3m sau față de limita SUD-EST de 6m; sau cu retragere față de limita laterală NORD-VEST de 6m sau față de limita SUD-EST de 3m în funcție de necesitățile funcționale.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**MSC** - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3.00 metri**;

- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- Poziționarea clădirilor se va face, astfel încât prin proiectul tehnic să fie asigurate condițiile necesare pentru funcționarea în bune condiții.

## **ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

**MSC** - parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- Orice construcție trebuie să satisfacă exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P118/1998**
- Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

- Pentru drumurile ce se termina în fundaturi este necesara amenajarea acestora în asa fel încât sa permita întoarcerea vehiculelor.
- Profilele strazilor incorporeaza si trotuare pentru circulatia pietonilor, cu latimea minima de 0.90 metri.

## **ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**MSC** - Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata în afara spatiilor publice. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite în corelare cu functiunea propusa, cu respectarea normativelor în vigoare.

- Fiecare incinta va dispune de minim 5 locuri de parcare amenajate.
- Pentru constructiile cu functiunile de dotari/servicii, sport si agrement se vor respecta legile si normativele in vigoare in vederea asigurarii locurilor necesare de parcare auto.
- Parcarile supraterane: se vor amplasa in incinte, adiacent cladirii principale, iar caile de acces se vor amplasa perpendicular pe strazile de acces.

## **ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**MSC** - Inaltimea maxima a cladirilor va fi:

P+2E – in zona administrativa

PRTER inalt – in zona de desfasurarea celorlalte activitati

Inaltimea maxima totala a cladirii nu va depasi 10m masurata de la terenul amenajat

## **ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**MSC** - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- cladirile vor fi prevazute cu acoperis in doua sau patru ape, de tip terasa sau combinate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intrereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin aspectul exterior.
- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si în armonie cu acestea.

## ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

**MSC** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

## ARTICOLUL 12- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

**MSC** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu o vegetatie de inaltime si densitate adecvata care sa nu impeteze desfasurarea activitatilor;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominantă a zonei, în care este amplasata constructia.
- Se va trata ca spatiu verde minim 20% din suprafata totala a parcelei.
- Se vor amenaja plantatii de protectie, în special de-a lungul cailor de circulatie publice.

## ARTICOLUL 13- IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu opac de **0.30** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.00 metri**.

### 4.1.2 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

---

**UTR = MSC** - servicii, comerț, depozitare, funcțiuni conexe.

- **POT maxim = 50%**
- **CUT maxim = 1,2 mp**

## 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) este o reprezentare conventionala a unui teroriu având o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren, strazi si limite cadastrale - limite de proprietate.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiene aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta mixta de tip servicii, comert, depozitare si alte functiuni conexe, pentru care se aplica regulile prezentrului Regulament.

## 6. DISPOZITII FINALE - Utilizarea Regulamentului Local de Urbanism

- Prezentul regulament este valabil pentru unitatile teritoriale de referinta din prezenta documentatie, iar termenii continuti, sunt explicitati in Legea nr. 453/2002, Hotararea de Guvern nr.525/1996, si in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata.
- Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui de catre Consiliul Local al Mun. Baia-Mare
- Construirea in Unitatea Teritoriala de Referinta continuta in prezentul Plan Urbanistic Zonal este posibila numai in conformitate cu conditionarile din prezentul Regulament.

Prezentul plan urbanistic zonal a fost intocmit in conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal, reglementare tehnica indicativ : GM – 010 – 2000 aprobat prin ordinul ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului NR. 176/N/2000.

Intocmit:  
S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.  
Arh. Mircea Dinculescu

Baia-Mare,  
Octombrie 2025

