

[Type text]

Documentatie  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**



**BIROU DOM s.r.l.**

• SOCIETATE DE PROIECTARE  
• C.U.I.35392888  
• Reg. Comerț. J24/38/2016  
• Tautii Magheraus str. 24 nr. 223, Jud. Maramures  
• tel . 0745.925.045 • birou.dom@gmail.com

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### INTRODUCERE

#### Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării.

#### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

INTRODUCEREA ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE A TERENURILOR CU DESTINAȚIA MIXTĂ: SERVICII, REPREZENTANȚE, DEPOZITARE, COMERȚ, STAȚIE CARBURANȚI.

Amplasament :

Mun.Baia Mare, str. Mihai Eminescu nr. 197 (DN 18 B) , Jud. Maramures

Proiectantul lucrării:

SC BIROU DOM SRL,

Inițiatori:

Primăria Municipiului Baia Mare

Data elaborării: Aug. 2025

[Type text]

## **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona este formata din suprafete agricole abandonate .

Potentialul deosebit al acestei zone pentru dezvoltarea industriala de productie , comert si servicii a municipiului BAIA MARE impune realizarea a Planului Urbanistic Zonal, pentru construirea in interiorul parcelei beneficiarului a obiectivelor amintite .

Prevederile prezentului regulament ( care provin din considerente de ansamblu asupra localitatii si zonei limitrofe ) vor fi preluate, dezvoltate si detaliate prin regulamentul P.U.Z. Zona studiata se compune din doua .unitati teritoriale de referinta .

UTR M3 - ZONA MIXTA SERVICII ȘI LOCUINȚE

UTR Cc – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

## **M3 - ZONA MIXTA SERVICII ȘI LOCUINȚE**

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

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

Se admit functiuni de interes general :

- activitati de prestari servicii si alimentatie publica : hotelier , recreativ , sport , agrement , comert cu amanuntul etc ;
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri ;
- parcaje ;

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

- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;

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

Se interzic urmatoarele utilizari

- orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- activități generatoare de disconfort cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;

### **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- se va mentine parcelarul existent
- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de **1500 mp** si un front la strada de minim **15,0 m**.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4,0 m**.

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

- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta cel putin **5.0** metri fata de calea de acces ;
- **22,0** metri fata de axul DN 18 B ;

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

- se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu minim jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;

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

- parcelele au asigurate accese carosabile de minim 5,5 metri latime in mod direct din strada situata la nord și respectiv strada situată la sud ;
- este asigurat accesul in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se vor asigura locuri de parcare in functie de dedestinatia si de capacitatea constructiilor in conditiile art.33 din HG 525/1996 respectiv P132/1993 ;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;
- stationarea vehiculelor se admite in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ;

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regim de inaltime maxim admis : S(D)+P+2

Se considera inaltimea unui nivel conventional de 3,3 m.

Inaltimea maxima admisa la cornisă : 10 m

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

- Noile cladiri vor avea volumetria simpla , culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate, fara a crea pastise arhitecturale – copii, imitatii lipsite de valoare.

[Type text]

- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.
- Se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului ;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin rigole si pante spre sant .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

#### **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile libere din incinte vor fi plantate
- suprafat de spatiu verde va fi de **30%** minim pe zona studiată ;
- gradul de ocupare va fi de maxim **70%** ;

#### **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :**

- imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **2,00** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

POT maxim = **50%**,

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

CUT maxim = **2** mp Adc/mp teren

#### **Cc – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE**

##### **GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI**

Subunitatea urbanistică este reprezentată de terenurile ocupate de actualele trasee stradale aferente infrastructurii de acces în zona studiată - str. M. Eminescu și prelungirea străzii Cernești situată pe latura sudică a zonei studiate.

Terenurile aferente circulațiilor din zona studiată sunt situate în extravilan, urmand ca prin reglementările PUZ să fie cuprinse în intrvilan

Utilizări admise : Circulație rutieră, pietonală și de biciclete și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare

[Type text]

verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc., parcări, mobilier urban, etc.

Se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșele anexă PUZ ca fiind obligatorii.

Măsurile punctuale de organizare a circulației, mobilității și transportului în zona studiată:

- Lărgirea tuturor străzilor pentru amenajarea de trotuare și unde este posibil pentru amenajarea de piste de biciclete
- Lărgirea străzii M. Eminescu conf. Profil 2-2 până la sensul giratoriu de la intersecția cu str. Cernești
- Lărgirea străzii M. Eminescu conf. Profil 1-1 după sensul giratoriu de la intersecția cu str. Cernești
- se propune totodată extinderea și modernizarea tramei stradale, lucrări de asfaltare a străzilor cu îmbrăcăminte de pământ sau pietruite, concomitent cu modernizare infrastructurii tehnicoedilitare (mutarea în subteran a rețelelor aeriene, echipare cu apă, canalizare, gaz, telefonie),
- modernizarea și eficientizarea transportului public rutier și pe cale ferată,
- completarea tramei stradale, prin modernizarea drumurilor agricole și altele care vor rezulta din propunerile PUZ,
- prevederea prin soluțiile PUZ a unor profile stradale urbane, adaptate la funcțiunile viitoare, capacitățile pre primire, conform normelor și normativelor în vigoare.

Etapizarea realizării circulațiilor

Accesul din str. M. Eminescu se va face pe etape în funcție de evoluția zonei adiacente și este prezentat în planșa nr U2.1 REGLEMENTARI - ETAPIZARE CIRCULAȚII.

Drumurile de incintă prevăzute rezolvă în totalitate accesul la obiectivele din zona studiată precum și la cele din vecinătate.

#### CIRCULAȚII CAROSABILE ÎN ETAPA 1

Circulația carosabilă în etapa 1 - până la aprobarea PUZ Dealul Groșilor se va desfășura pe strada M. Eminescu, pe drumul existent din partea de nord a zonei studiate și respectiv pe drumul existent în partea de sud, în prelungirea străzii Cernești

accesul la zona studiată se va face direct din cele două drumuri existente în partea de nord și respectiv în partea de sud a zonei studiate.

#### CIRCULAȚII CAROSABILE ÎN ETAPA 2

Circulația carosabilă în etapa 2 - după aprobarea PUZ Dealul Groșilor se va desfășura pe strada M. Eminescu (profil 1-1), pe drumul modernizat cu profil 2-2 din partea de nord a zonei studiate și respectiv pe drumul cu profil 2-2 în partea de sud, și prin sensul giratoriu în prelungirea străzii Cernești.

accesul la zona studiată se va face direct din cele două drumuri existente în partea de nord și respectiv în partea de sud a zonei studiate.

#### CIRCULAȚII CAROSABILE ÎN ETAPA 3

Circulația carosabilă în etapa 3 - după implementarea reglementărilor PUZ Dealul Groșilor se va desfășura pe strada M. Eminescu (profil 1-1), pe drumul modernizat cu profil 2-2 din partea de nord a zonei studiate și respectiv pe drumul cu profil 2-2 în partea de sud, și prin sensul giratoriu în prelungirea străzii Cernești.

accesul la zona studiată se va face direct din cele două drumuri existente în partea de nord și respectiv în partea de sud a zonei studiate.

[Type text]

după amplasarea indicatorului rutier de orientare F43 intrare în localitatea Baia Mare la limita intravilanului propus și trecerea str. M Eminescu în administrarea mun. Baia Mare , se va amenaja un acces direct la teren (cad. 130772) pe latura de vest a zonei studiate.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice, vor fi cu design modern, contemporan și vor face obiectul unui studiu de specialitate.

Materialele folosite pentru aleile pietonale și velo vor fi din categoria agregatelor compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran. Se propune relocarea liniilor electrice de înaltă tensiune de-a lungul traseului drumului național și în continuare pe strada Oborului, conform unui studiu de specialitate.

Până la degrevarea terenurilor de rețelele electrice, orice lucrări de construire în zonele de siguranță și protecție se vor realiza numai cu avizul administratorului de rețea.

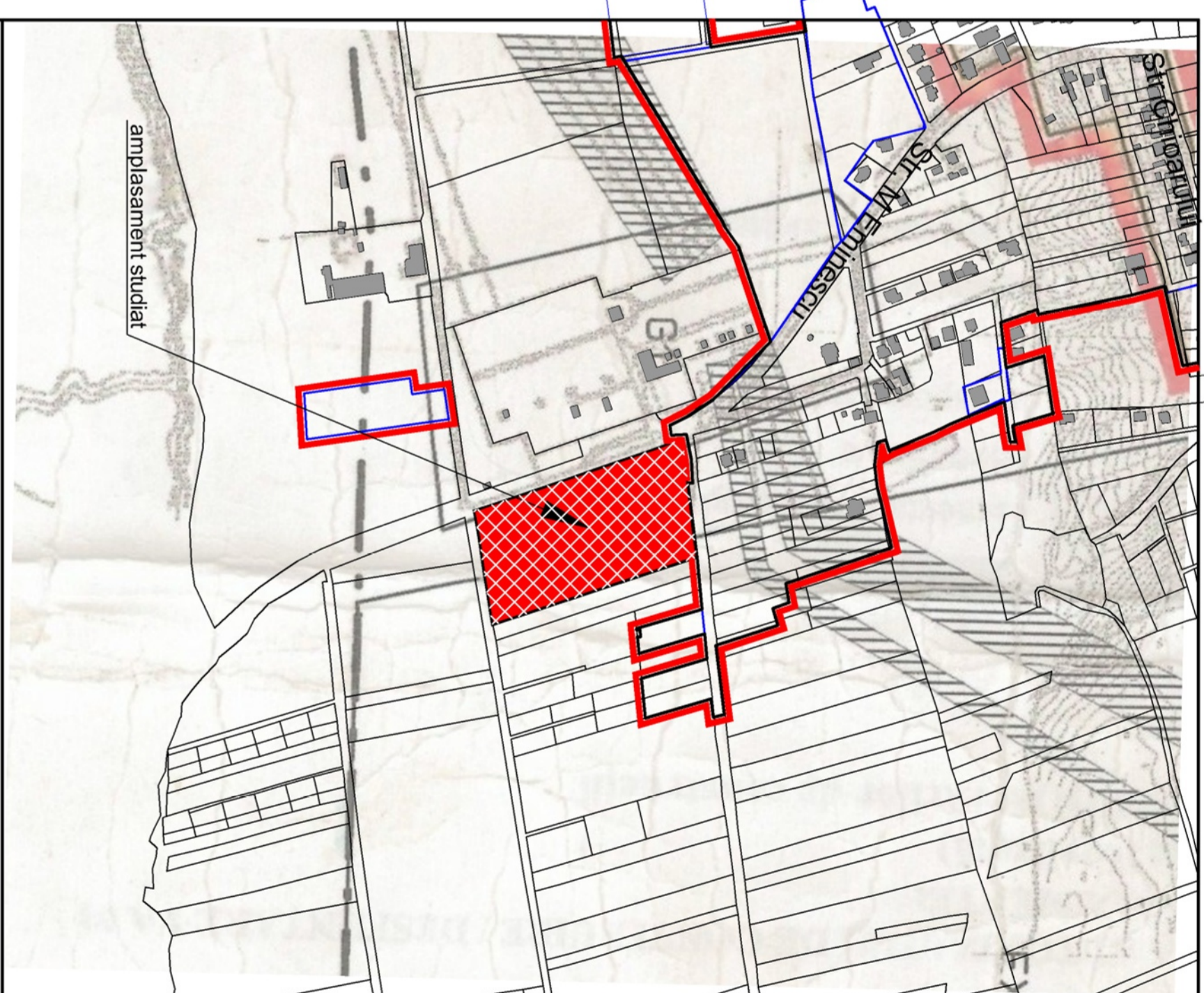
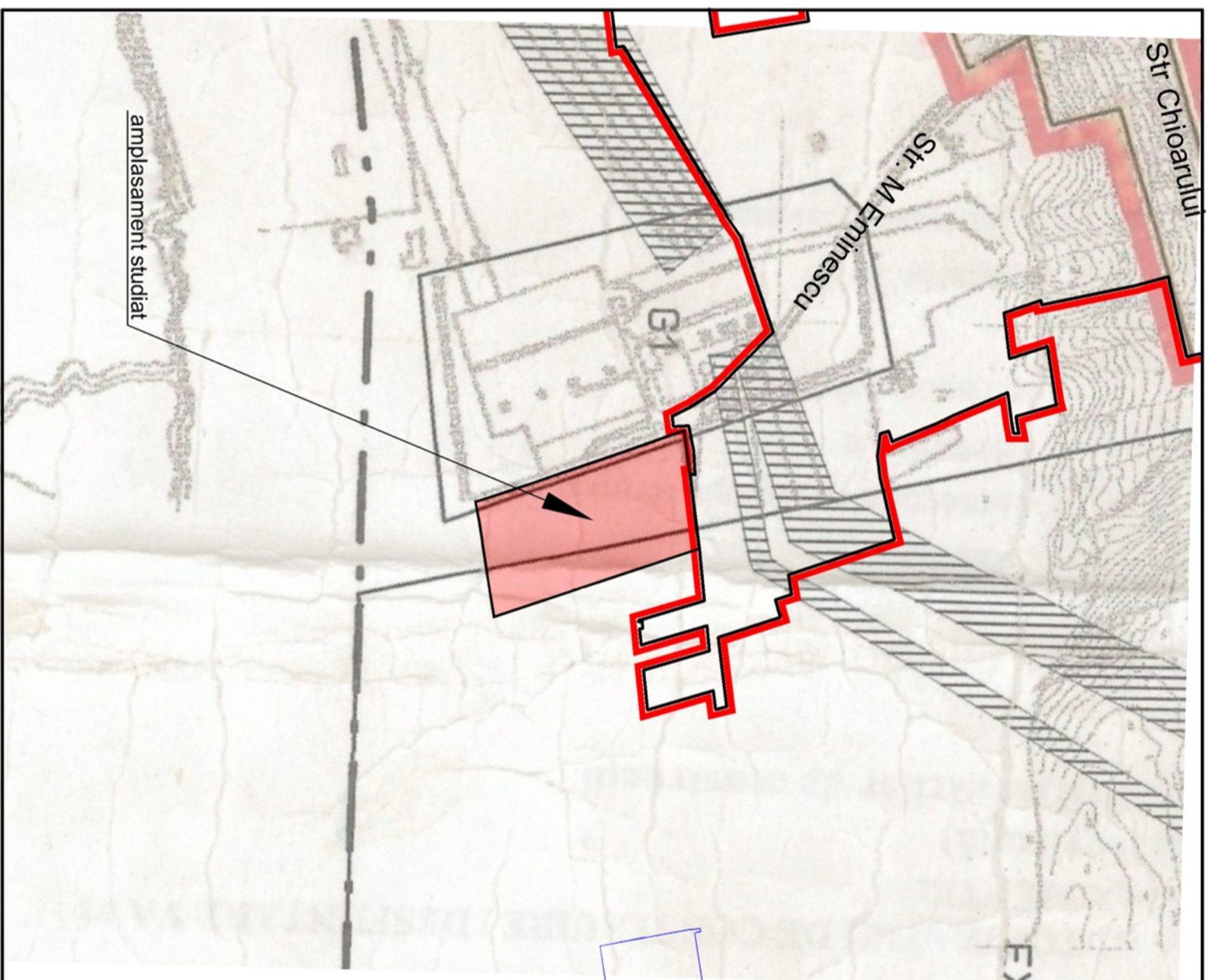
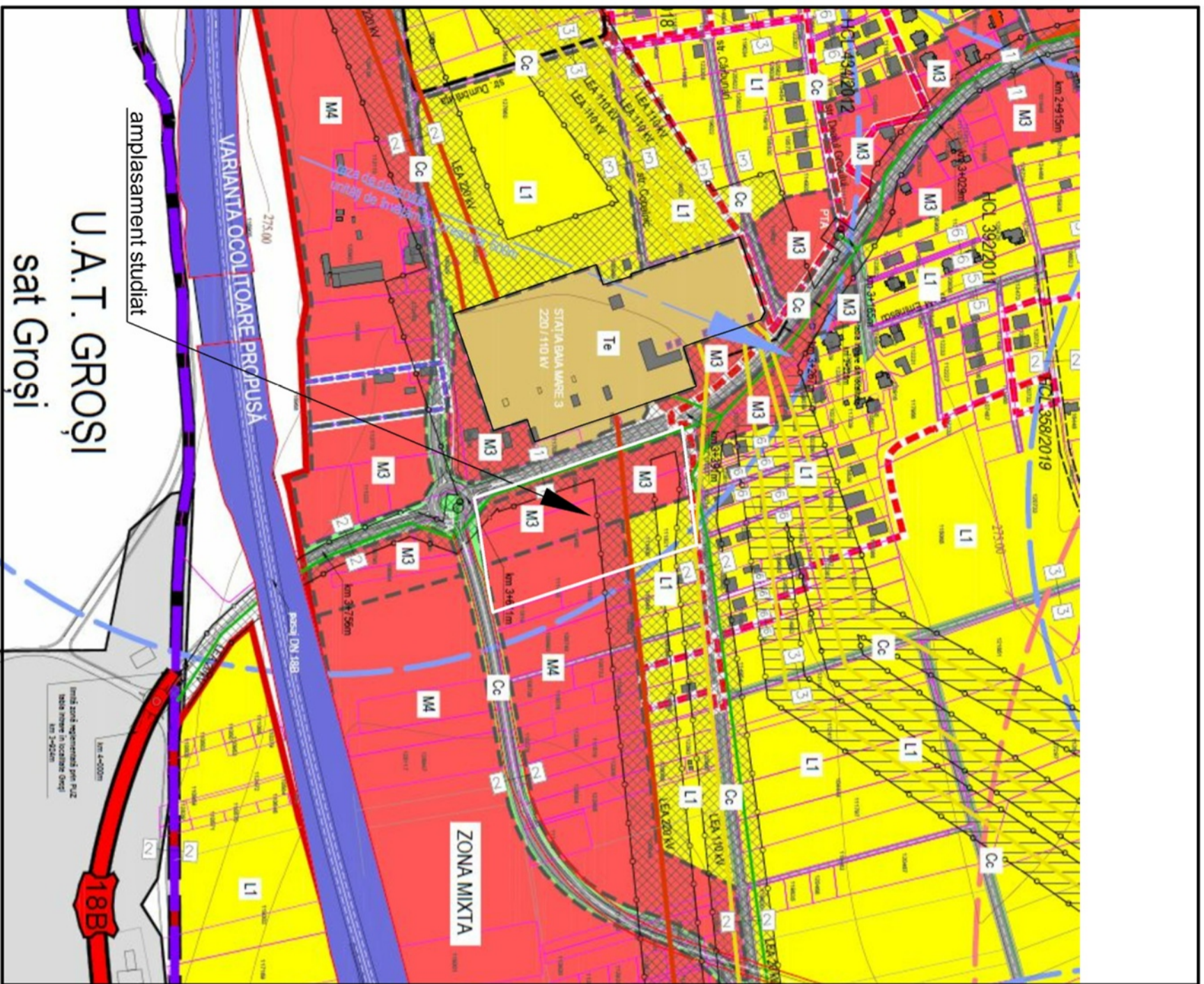
Sistemul de circulație va fi adaptat persoanelor cu mobilitate redusă.

BAIA MARE  
aug. 2025



Intocmit, Arh. Horea Stoia





utr. M3

M3 - zonă mixtă servicii și locuințe.

M3 - reglementări:

Funcțiuni admise: servicii, reprezentanțe, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri,

locuințe individuale și colective mici (maxim SD-P-2+M/Er și maxim 6 apartamente)

POT: 50%

CUT: 3,00

Hmax: SD-P+4+M/Er

U.A.T. GROȘI  
sat Groși

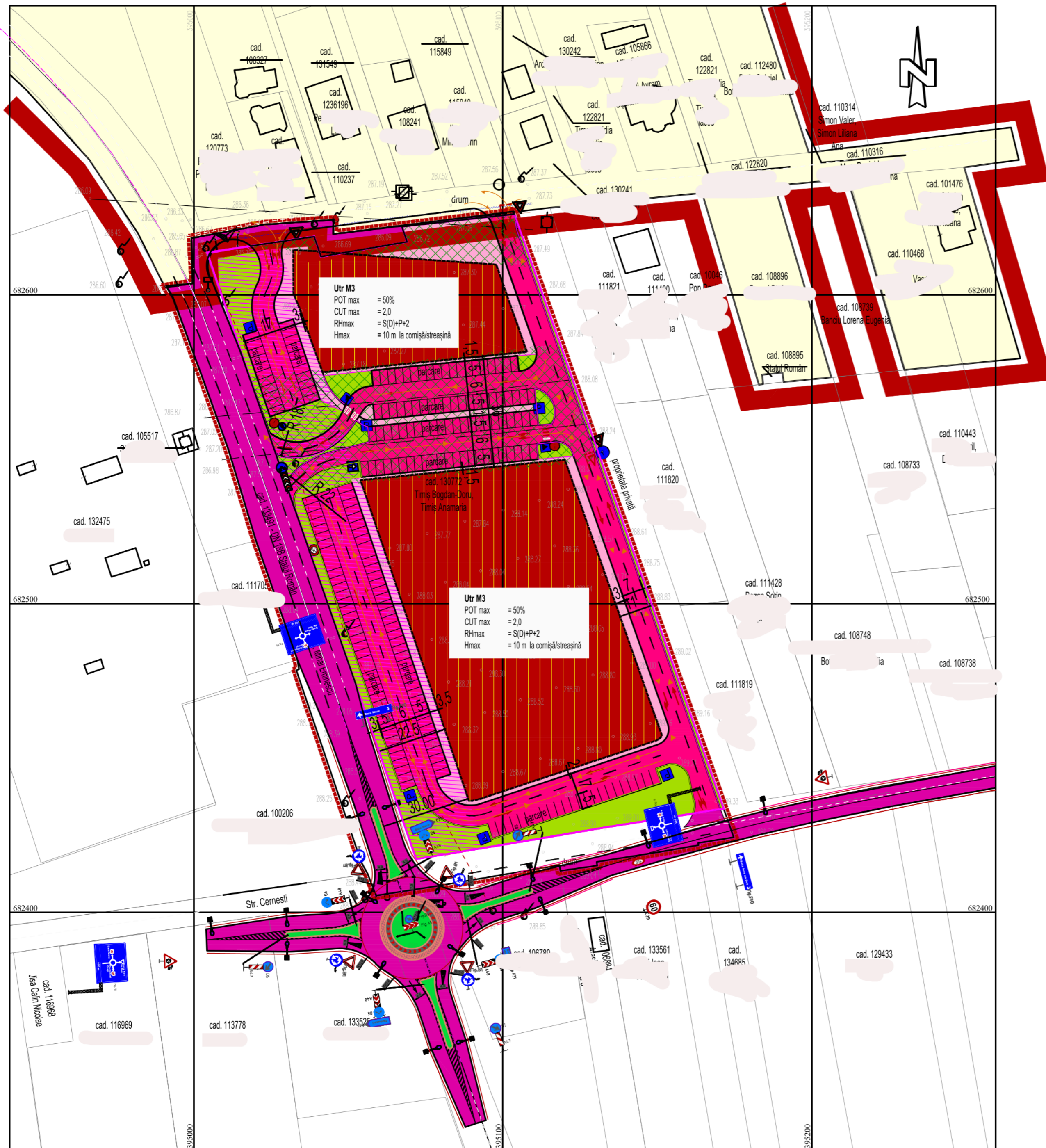
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUZ DEALUL GROȘILOR

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG BAIĂ MARE, 1999



<b>BIROU</b>		<b>DOM S.R.L.</b>		<b>SOCIETATE DE PROIECTARE</b>	
Verificator: Expert:		Referință:		Traiul Măgheșas strada 24, nr. 223 Maramureș RO C.U.I. 153592888	
Coord. RUR:		Scara:		Maramureș RO C.U.I. 153592888	
Proiectat:		1:5000		bircoudm@gmail.com	
Intocmit:		05.2025		Beneficiar: P.U.Z.	
Denumire: P.U.Z. - INTRODUCEREA ÎN ÎNFRĂUNĂRII MUNICIPIULUI BAIĂ MARE A TERENURILOR CUISTINĂȚIA MĂRȚI. SERVICII REPREZENTANȚE, DEPOZITARE, COMERȚ STĂLE CARBURANȚI				PR. NR. 1868	
Adresa: BAIĂ MARE Str. M. Eminescu Jld. 444				P.U.Z.	
Beneficiar: P.U.Z.				P.U.Z.	
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA				P.U.0	





**LEGENDA**

- LIMITA U.A.T. BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE
- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- LIMITA CADASTRALĂ

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**FUNCTIONI EXISTENTE**

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- UTR LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE
- CAI DE COMUNICATII - str. M.Eminescu DN1C
- CAI DE COMUNICATII
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA DE PROTECTIE LEA
- ZONA DE RESTRICTIE FATA DE DN

**REGULAMENT**

- M3 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII ŞI LOCUINŢE
- EDIFICABIL
- CIRCULAŢII CAROSABILE
- CIRCULAŢIE PIETONALA
- ALINIAREA

**TIPURI DE REȚELE EDILITARE**

- RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA GAZ METAN
- RETEA ELECTRICA

accese

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
M3 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE	0,0	0,0	12282,0	49,0
Cc – CAI DE COMUNICATII RUTIERE	1761,0	7,0	4786,0	19,0
teren viran neamenajat	23231,0	93,0	0,0	0,0
zonă verde de protecție	0,0	0,0	3986,0	16,0
circulații în incintă	0,0	0,0	4025,0	16,0
EXTRAVILAN	24992,0	100,0	0,0	0,0
INTRAVILAN	0,0	100,0	24992,0	100,0
<b>TOTAL</b>	<b>24992,0</b>	<b>100,0</b>	<b>24992,0</b>	<b>100,0</b>

**BIROU DOM s.r.l.**

**SOCIETATE DE PROIECTARE**  
 Tautii Magheraus strada 24 nr. 223  
 Registrul Comerțului J24/38/2016  
 tel. 0745.925.045

Maramures RO  
 C.U.I.35392888  
 biroudom@gmail.com

Verificator/Expert	Referat/expertiza	Denumire: <b>P.U.Z.</b> - INTRODUCEREA ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE A TERENURILOR CU DESTINAȚIA MIXTĂ: SERVICII, REPREZENTANȚE, DEPOZITARE, COMERȚ	pr. nr. 1868 P.UZ
Coord. RUR	arh.Horea STOIA	Adresa: BAIA MARE str. M. Eminescu nr.197 Jvd. MM	<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE</b>
Proiectat	arh.Horea STOIA	Ben. _____	
Proiectat	_____	_____	

Scara 1:1000  
03.2026

PI. U2



**LEGENDA**

- LIMITA U.A.T. BAIA MARE
- LIMITA INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE
- LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- LIMITA CADASTRALA

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**FUNCTIONI EXISTENTE**

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- UTR LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE
- CAI DE COMUNICATII - str. M.Eminescu DN1C
- CAI DE COMUNICATII
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA DE PROTECTIE LEA
- ZONA DE RESTRICTIE FATA DE DN
- IMPREJMUIRE
- RIGOLA
- PODETE

**REGULAMENT**

- M3 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE
- EDIFICABIL
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- ALINIAREA

**TIPURI DE REȚELE EDILITARE**

- REȚEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILĂ
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ
- REȚEA GAZ METAN
- REȚEA ELECTRICĂ
- accese

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
M3 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE	0,0	0,0	12282,0	49,0
Cc - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE	1761,0	7,0	4786,0	19,0
teren viran neamenajat	23231,0	93,0	0,0	0,0
zonă verde de protecție	0,0	0,0	3986,0	16,0
circulații în incintă	0,0	0,0	4025,0	16,0
EXTRAVILAN	24992,0	100,0	0,0	0,0
INTRAVILAN	0,0	100,0	24992,0	100,0
<b>TOTAL</b>	<b>24992,0</b>	<b>100,0</b>	<b>24992,0</b>	<b>100,0</b>

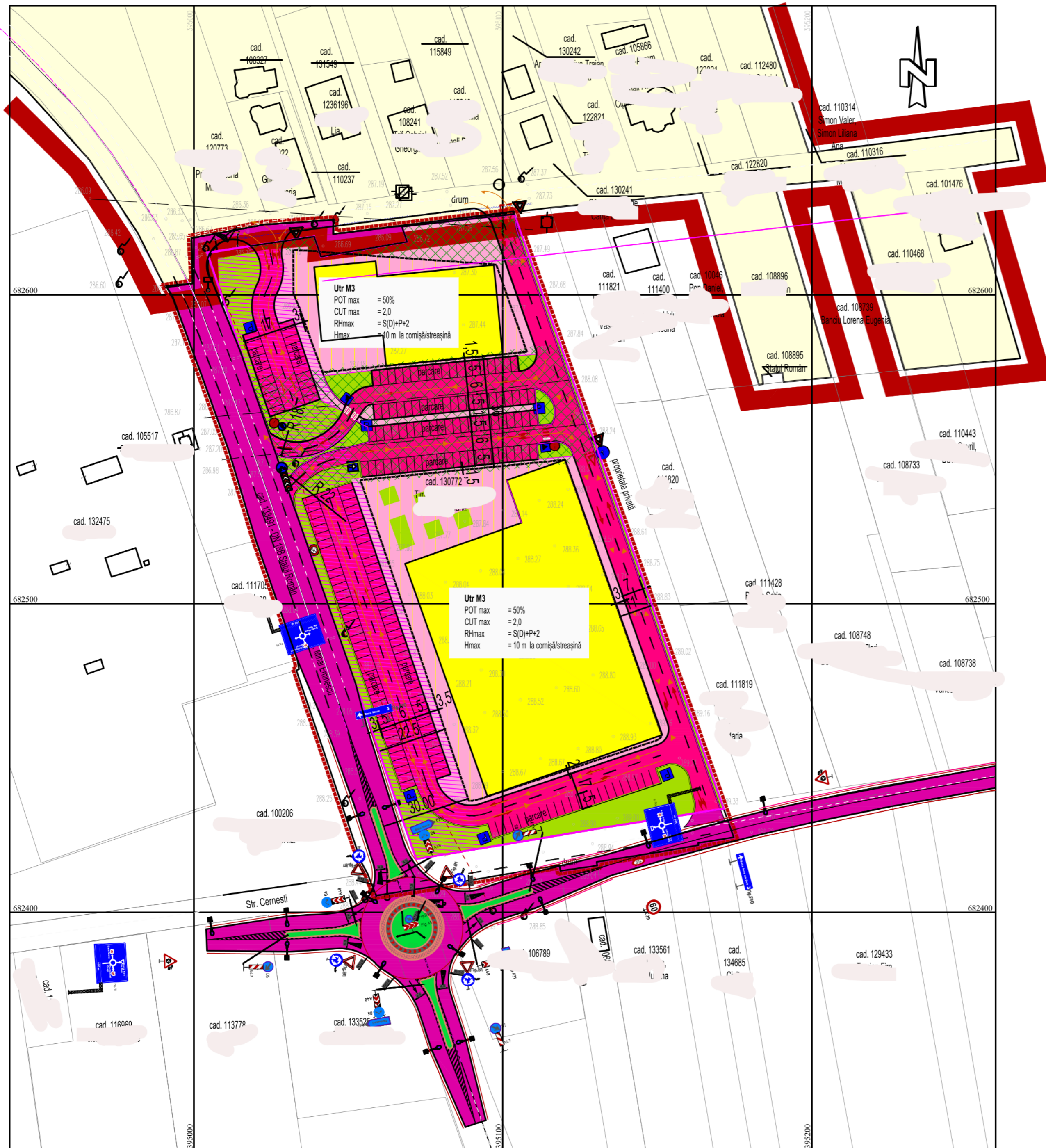
**BIROU DOM s.r.l.**

**SOCIETATE DE PROIECTARE**  
 Tautii Magheraus strada 24 nr. 223  
 Registrul Comerțului J24/38/2016  
 tel. 0745.925.045

Maramures RO  
 C.U.I.35392888  
 biroudom@gmail.com

Verificator/Expert	Referat/expertiza	Denumire: <b>P.U.Z.</b> - INTRODUCEREA ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE A TERENURILOR CU DESTINAȚIA MIXTĂ: SERVICII, REPREZENTANȚE, DEPOZITARE, COMERȚ	pr. nr. 1868
Coord. RUR	arh.Horea STOIA	Adresa: BAIA MARE str. M. Eminescu nr.197 Jud. MM	PUZ
Proiectat	arh.Horea STOIA	Beneficiar:	
Proiectat		Scara 1:1000	
		03.2026	

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE** PI. U2



LEGENDA	
	LIMITA U.A.T. BAIA MARE
	LIMITA INTRAVILANUL MUNICIPIUL BAIA MARE
	LIMITA ZONEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
	LIMITA CADASTRALA
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
FUNCTIUNI EXISTENTE	
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	UTR LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE
	CAI DE COMUNICATII - str. M.Eminescu DN1C
	CAI DE COMUNICATII
	ZONA SPATII VERZI
	ZONA DE PROTECTIE LEA
	ZONA DE RESTRICTIE FATA DE DN
	IMPREJMUIRE
	RIGOLA
	PODETE
REGULAMENT	
	- M3 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII ŞI LOCUINŢE
	EDIFICABIL
	CONSTRUCTII PROPUSE - EXEMPLU
	CIRCULATII CAROSABILE
	CIRCULATIE PIETONALA
	ALINIAREA
TIPURI DE RELETE EDILITARE	
	RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA
	RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
	RETEA GAZ METAN
	RETEA ELECTRICA
	accese

		SOCIETATE DE PROIECTARE Tautii Magheraus strada 24 nr. 223 Registrul Comertului J24/38/2016 tel. 0745.925.045		Maramures RO C.U.I.35392888 biroudom@gmail.com	
		Verificator/Expert:	Referat/expertiza:	Denumire: <b>P.U.Z.</b> - INTRODUCEREA ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE A TERENURILOR CU DESTINAŢIA MIXTĂ: SERVICII, REPREZENTANŢE, DEPOZITARE, COMERŢ	pr. nr. 1868 <b>PUZ</b>
Coord. RUR: arh.Horea STOIA	Proiectat: arh.Horea STOIA	Scara: 1:1000	<b>EXEMPLU DE MOBILARE</b>		
Proiectat:	Proiectat:	03.2026			