



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR. 344/2018

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru "Construire Retail Park Baia Mare, realizare parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, operațiuni cadastrale", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bld. București, nr. 51-53 și str. Mărgeanului, nr. 8D, inițiator: S.C. PK BLACK S.R.L.

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ EXTRAORDINARĂ,
LUNI 11 Iunie 2018**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 363/2018;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 16139 din 24.04.2018, prin care propune aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru "Construire Retail Park Baia Mare, realizare parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, operațiuni cadastrale", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bld. București, nr. 51-53 și str. Mărgeanului nr. 8D, proiect nr. R.P. din 2017 elaborat de HB - DESIGN - TEAM ARHITECTURA CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: Oncescu Vasile Cătălin, inițiator: S.C. PK BLACK S.R.L.;
- Solicitarea S.C. PK BLACK S.R.L., cu nr. 16139 / 17.04.2018.

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul arhitectului șef nr.3/16.04.2018;
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z. - "Construire Retail Park Baia Mare, realizare parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, operațiuni cadastrale".
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art. 36, alin. 2, lit. c, alin. 5, lit. c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 39, alin. 2, art. 45 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "Construire Retail Park Baia Mare, realizare parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo, bransare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, operațiuni cadastrale", specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Oncescu Vasile Cătălin, inițiator: SC PK BLACK SRL, în conformitate cu anexele 1,2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art.2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art.3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art.4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art.5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre în Planul Urbanistic General.
- Art.7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitectul Șef;
 - S.C. P.K. BLACK S.R.L., cu sediul în București,
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică;
 - Serviciul Administrație Publică Locală.

Brăganu Marin
Președinte de ședință



Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	17
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	-

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE RETAIL PARK BAIA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERAȚIUNI CADASTRALE (concesionare/cumparare etc.) – întocmire PUZ



FOAIE DE CAPAT

PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA :

Teritoriul cuprins între Bulevardul București nr. 51-55 și Strada Mărgeanului nr. 6-9,
Municipiul Baia Mare, Județul Maramures

BENEFICIAR :

PK BLACK S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

HB-DESIGN-TEAM, ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER SRL
STR. HALELOR, NR. 7, ET.5, BIROU NR.1, SECT. 3, BUCURESTI, ROMANIA



DATA:
04.2018



2

PLAN URBANISTIC ZONAL – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - CONSTRUIREA RETAIL PARK BAA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI(apă, canalizare, gaze naturale, energie electrica), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERATIUNI CADASTRALE (concesionare/cumparare etc.) – întocmire PUZ

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

ŞEF PROIECT:

Master Urb. Cătălin ONCESCU



PLAN URBANISTIC ZONAL Regulament Local de Urbanism

CUPRINS

CAPITOLUL 1	5
I. DISPOZIȚII GENERALE	5
1. Rolul R.L.U.	5
2. Domeniul de aplicare	7
3. Valabilitate și modificări	7
CAPITOLUL 2	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	9
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	10
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii ..	11
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	12
9. Reguli cu privire la parametrii urbanistici	12
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și iluminat public	12
CAPITOLUL 3	14
III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	14
11. Utilizare funcțională - REGLEMENTĂRI PROPUSE.....	14
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	16
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 18	
12. BILANȚ TERITORIAL. CONCLUZII	22
ANEXĂ.....	23



CAPITOLUL 1

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, pe terenul în suprafața de 70.002,00 mp fiind suprafața de teren ce a generat P.U.Z.

Terenul pe care se va realiza investiția Retail Park Baia Mare (rezultat în urma dezmembrărilor, alipirilor etc.), este format din mai multe terenuri, amplasate în intravilanul Municipiului Baia Mare:

- Teritoriul cuprins între Bulevardul București nr. 51-55 și Strada Mărgeanului nr. 6-9, Municipiul Baia Mare, Județul Maramures.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

Nord – domeniu public, Bdul București și ulterior spații comerciale, -proprietăți private;

Sud – Strada Mărgeanului - domeniu public;

Vest - domeniu privat (CF 103912, CF 103913, CF 103914 – terenuri cu destinația de drum privat) și proprietăți private;

Est – Autoritatea Rutieră Română Maramures;

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Plan Urbanistic Zonal **CONSTRUIREA RETAIL PARK BAIA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERAȚIUNI CADASTRALE (concesionare/cumpărare etc.)** – întocmire PUZ, teritoriul cuprins între Bulevardul București nr. 51-55 și Strada Mărgeanului nr. 6-9, Municipiul Baia Mare, Județul Maramures

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- încurajarea amplasării în zonă a unor funcțiuni specifice sectorului terțiar: comerț,

servicii, birouri, locuințe colective, spații verzi etc.

- amenajarea unor spații pentru circulație pietonală și a spațiilor verzi, ce vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.

- sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzători zonei și un bilanț teritorial.

1. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului General de Urbanism al Municipiului Baia Mare care a fost elaborat având la baza legislația specifică în vigoare precum și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 247/2005 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;



- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate, PATN Secțiunea II;
- Ordonanța nr. 54/2006 privind regimul contractelor de cesiune de bunuri proprietate publică;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Anexă la H.C.L. nr. 166 din 18.12.2013, privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Baia Mare.

2. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a Studiului de Oportunitate/P.U.Z.-ului studiat).

Terenurile reglementat în suprafața de 70.002,00 mp fiind suprafața de teren ce a generat P.U.Z., conform certificat de urbanism, sunt situate în intravilan având destinația de curți-construcții. Terenul pe care se propune construirea Retail Park-ului sunt localizate în Municipiul Baia Mare fiind formate din:

- CF nr. 101838 pentru nr. cadastral: 101838 conform Contract de Vanzare Cumparare încheiat nr. 2474 din 24.07.2017 între Remat Maramures S.A. și PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 122806 pentru nr. Cadastral 122806, provenit din dezmembrarea lotului în suprafața de 731 mp CF nr. 103915 pentru nr. Top: 2747/13/19/31/11/4 conform act dezlipire nr. 4099 din 23.11.2017;
- CF nr. 12807 pentru nr. Cadastral 122807, provenit din dezmembrarea lotului în suprafața de 731 mp CF nr. 103915 pentru nr. Top: 2747/13/19/31/11/4 conform act dezlipire nr. 4099 din 23.11.2017;
- CF nr. 122210 pentru nr. Cadastral 122210, provenit din dezmembrarea lotului în suprafața de 12.071 mp cu extras CF nr. 105183 din 20.06.2017 conform Contract de Vanzare Cumparare încheiat nr. 1015 din 28.08.2017 între BDM GRUP INCEST S.R.L. și PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 107351 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2747/14/2/2/2-Baia Mare Contract de Vanzare Cumparare încheiat nr. 1033 din 30.08.2017 între UNISEM S.A. și PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 107784 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2737/114/1/2/1, 2737/279/1/1 Baia Mare;



- CF nr. 122323, provenit din dezmembrarea lotului în suprafața de 18.565 mp cu extras CF nr. 109384 din 20.06.2017, conform încheierii nr. 35439 din 03.07.2017;
- CF nr. 111704 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2747/13/19/31/1/1/1 – Baia Mare conform Contract de Vanzare Cumparare încheiat nr. 1033 din 30.08.2017 între UNISEM S.A. și PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 114825 din 20.06.2017 pentru nr. cadastral: 114825 conform Contract de Vanzare Cumparare încheiat nr. 1243 din 14.06.2017 între TCM NORD S.R.L. și PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 114826 din 20.06.2017 pentru nr. cadastral: 114826 conform Contract de Vanzare Cumparare încheiat nr. 1243 din 14.06.2017 între TCM NORD S.R.L. și PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 115294 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2747/13/19/22, 2747/13/19/23 conform Contract de Vanzare Cumparare încheiat nr. 939 din 09.08.2017 între FARMAVET S.A. și PK BLACK S.R.L.;
- CF nr. 118927 din 20.06.2017 pentru nr. Top: 2737/115, 2747/14/1, 2747/13/15, 2737/114/1/2/3, 2737/114/1/2/5-Baia Mare conform Contract de Vanzare Cumparare încheiat nr. 920 din 03.08.2017 între PEDONIS GRUP S.R.L.

Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.



CAPITOLUL 2

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

4.1. După caz, arborii valoroși al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieti, în concordanță cu planurile de amenajare peisageră, cu studiile și caietele de sarcină aferente, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.

4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați. Maniera de realizare a construcțiilor și amenajărilor aferente va urmări protejarea rădăcinilor, tulpinii și coroanei arborilor ce urmează a fi păstrați.

4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

4.4. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

4.5. În conformitate cu reglementările Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Baia Mare și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002, parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime.



5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minimă:

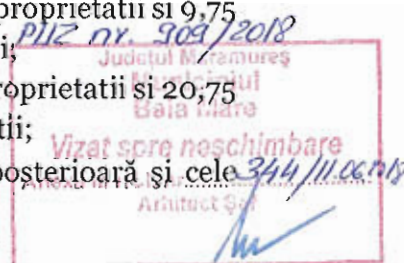
- pentru UTR1 retragerea minima față aliniamentul catre Bulevardul Bucuresti va fi cuprinsa intre 6,00 m si 10,10 m, iar retragerea minima față aliniamentul catre Strada Margeanului va fi cuprinsa intre 6,00 m si 8,15 m conform Plansei de Reglementari Urbanistice;
- pentru UTR2 retragerea minima fata de aliniament va fi de 6,00 m;

6.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minim fata de limitele laterale si posterioare sunt:

- pentru UTR1 retragerile minime fata de limitele de proprietate sunt cuprinse:
 - intre 9,15 m fata de limita laterala pe latura de nord-est a proprietatii si 9,75 m fata de limita laterala pe latura de sud-est a proprietatii;
 - intre 6 m fata de limita laterala pe latura de nord-vest a proprietatii si 20,75 m fata de limita laterala pe latura de sud-vest a proprietatii;

- pentru UTR2 retragerea minima fata de limita posterioară și cele laterale la o distanță de minim 6,00m



6.3 PLANTAREA ARBORILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

Arborii se vor planta la o distanță de min. 1,00 metri față de limitele laterale de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină.

7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii

7.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE

7.1.1. Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal. Accesul auto pe teren se va face atât pe latura Nordică din Bulevardul București/DN1C cât și pe latura Sudică din Strada Mărgeanului. Parcarea autovehiculelor se va realiza în principal în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002

7.1.2. Prospectul **Bulevardului București/DN1C** are o lățime de aproximativ 27,05 m, carosabil de 14,0 m, cu trotuare de 2,85 m și 3,05 m și cu spații verzi de 2,85 m și 2,00 m pe tot profilul longitudinal.

7.1.3. Prospectul pentru **Strada Mărgeanului** are o lățime de 19,50 m compus dintr-un carosabil de 10,40 m lățime și trotuare de 1,55 m și 1,60 m și cu spații verzi de 3,35 m și 2,55 m pe tot profilul longitudinal.

7.1.4. Accesul pietonal se realizează din aceleași strazi, în plus se pot găsi accese suplimentare pentru pietoni.

7.1.5. Stația de autobuz existentă din dreptul proprietății de pe Bulevardul București va fi reamplasată astfel încât să nu afecteze circulația autovehiculelor, prin realizarea unei alveole.

7.2. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

7.2.1. Se vor stabili trasee carosabile și pietonale cu caracter orientativ sau ocazional, necesare cumpărătorilor (în cazul circulațiilor pietonale) și autovehiculelor de intervenție și pentru servicii de aprovizionare (în cazul circulațiilor carosabile).

7.2.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

7.2.3. Profilele transversale ale circulațiilor de incinta variaza între 6-7 m în zona parcarilor, iar pe zona de accese în incinta în funcție de soluția tehnică acestea diferă.

7.3. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

7.3.1. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării activității de comerț se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare.

7.3.2. Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand H.G. 525/1996.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare, conform planșei de Precoordonare Rețele edilitare.

8.2. Preluarea apelor meteorice se va realiza conform legislației în vigoare.

8.3. Amplasarea rețelelor electrice precum și racordarea la rețelele existente și asigurarea zonelor de protecție se vor realiza conform avizului emitentului.

8.4. Asigurarea funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale, realizarea bransamentelor și respectarea normelor și a zonelor de protecție se va realiza conform legislației în vigoare

8.5. Clădirea va fi racordată la rețeaua de telecomunicații.

9. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

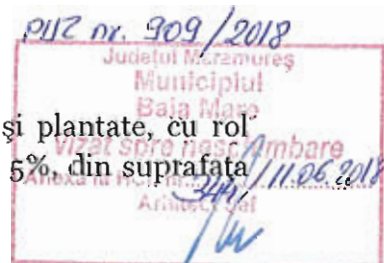
9.1. Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

9.2. Calculul regimului de înălțime al clădirii se va face luând în considerare înălțimea standard a nivelului pentru acest tip de construcție, fără a depăși înălțimea maximă admisă de 12,0 metri. Înălțimea semnalelor publicitare este de până la 30 m.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și iluminat public

10.1. SPAȚII VERZI

10.1.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 5%, din suprafața totală a terenului.



10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon (sau alți acoperitori de sol) și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp, dacă autoritatea de mediu va impune prin avizele de specialitate;

10.1.3. În eventuale zone cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

10.2. ÎMPREJMUIRI

10.2.1. Spre limitele laterale ale terenului, împrejmuirea va fi opacă sau transparentă și mascată cu gard viu, amplasată pe un soclu opac, din beton armat sau piatra, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțime totală de 2,5m a împrejmuirii. Se permit și alte tipuri de împrejmuiri, care să fie specifice funcțiunii comerciale și să se înscrie în contextul urban.

10.2.2. Se permit excepții pentru zonele de aprovizionare ale Retail Park-ului. În zonele în care se produce zgomot, etc. respectiv se pot realiza împrejmuiri de 3,5 m din beton sau panouri fonoabsorbante.

10.2.3. Pe elementele structurale verticale ale împrejmuirii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafață de până la 2,0mp.

10.3. ILUMINATUL PUBLIC

10.3.1. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus orientat de sus în jos, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutieră.

10.4. FIRME ȘI RECLAMA COMERCIALĂ

Conformarea firmelor și panourilor suport pentru reclama comercială vor fi puse în acord cu arhitectura și cu volumetria clădirilor, având o înălțime de până la 30m. Acestea vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.



CAPITOLUL 3

III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

11. Utilizare funcțională - REGLEMENTĂRI PROPUSE

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat un teritoriu cuprins între Bulevardul București nr. 51-55 și Strada Mărgeanului nr. 6-9, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș.

Din teritoriul studiat fac parte parcelele pe care se propune UTR1- Subzonă pentru servicii de tip retail park, UTR2- Subzona unitatilor industriale si de servicii.

Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare. Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL /PUZ se propune reglementarea subzonei **UTR 1 - subzonă pentru servicii de tip retail park** a **UTR2- Subzona unitatilor industriale si de servicii**.

Bilnat terenuri reglementate prin P.U.Z.		
	Suprafata UTR	Supraf. Parcele reglementate
UTR 1 Subzona pentru servicii de tip Retail Park:	67400.55	70002
UTR 2 Subzona unitatiilor industriale si de servicii	2601.45	



UTR 1 - subzonă pentru servicii de tip retail park

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

UTR1-Sunt admise următoarele utilizări:

- retail park - centru comercial, hypermarket, magazine do it yourself;
- servicii financiar-bancare și de asigurări,
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- loisir și sport în spații acoperite;
- centre de informare, bibliotecă-mediătecă; activități asociative diverse;
- servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite, săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa, etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- zone aprovizionare și spații verzi.
- semnalistică (unipoluri, totem-uri etc.)
- amenajări provizorii de locuri de joacă pentru copii, spectacole în aer liber, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

UTR1-Sunt admise următoarele utilizări cu condiționări:

- toate clădirile pot avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR1- Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incombode prin trafic generat;
- depozitări de materiale refolosibile;



- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, altele decât cele destinate retail park-ului;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

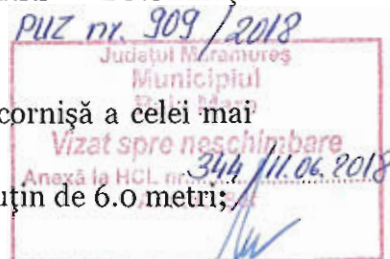
- retragerea minimă față aliniamentul către Bulevardul București va fi cuprinsă între 6,00 m și 10,10 m conform Plansei de Reglementări Urbanistice;
- retragerea minimă față aliniamentul către Strada Margeanului va fi cuprinsă între 6,00 m și 8,15 m conform Plansei de Reglementări Urbanistice;
- se acceptă pe suprafața de teren dintre aliniament și alinierea construcțiilor amplasarea de semnale publicitare, elemente de mobilier urban și echipamente edilitare-tehnice pentru funcționarea retail park, etc.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- fața de limitele de proprietate retragerile minime sunt cuprinse:
 - între 9,15 m fața de limita laterală pe latura de nord-est a proprietății și 9,75 m fața de limita laterală pe latura de sud-est a proprietății;
 - între 6 m fața de limita laterală pe latura de nord-vest a proprietății și 20,75 m fața de limita laterală pe latura de sud-vest a proprietății;
- ținând cont că zona reglementată are ieșire și deschidere la două străzi, nu există limita posterioară;
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri;



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela 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;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoane cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul de locuri de parcare se va asigura în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției, astfel încât să respecte legislația (fie la sol, fie pe acoperișul clădirii, cu rampe aferente, dacă se va dori atingerea indicatorilor maximali propuși);
- numărul locurilor de parcare se vor stabili respectând H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Regim maxim de înălțime = P+Mezanin (Înălțimea maximă propusă pentru retail park și clădiri funcțiuni conexe este de 12,00m), excepție făcând semnalele publicitare care pot ajunge la înălțimi maxime de 30,00m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate brânșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.
- se va respecta legislația în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

17

PLAN URBANISTIC ZONAL – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - CONSTRUIREA RETAIL PARK BAJA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRÂNȘARE LA UTILITĂȚI (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERAȚIUNI CADASTRALE (concesionare/cumparare etc.) – întocmire PUZ



- Se va asigura spatiu verde plantat conform cerintelor Agentiei pentru Protectia Mediului, minim 5%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m, prin excepție se permite în zona de aprovizionare a Retail Park, în zonele în care se produce zgomot, etc. realizarea împrejmuiri cu înălțime de 3,5 m din beton sau panouri fonoabsorbante.
- pe latura de est a amplasamentului, pe zona de vecinătate cu Numar Carte Funciara 121604 se va amenaja împrejmuire astfel încât să fie asigurat confortul vizual al vecinului, conform solicitării nr. 1802 din 17.01.2018 înregistrată la Primaria Municipiului Baia Mare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PENTRU UTR₁

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI **POT maxim 65%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI **CUT maxim = 1,2**



UTR 2 - Subzona unităților industriale și de servicii:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

UTR2- Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati;

- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren;
- Echipamente edilitare;
- Spatii comerciale;
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Loisir si sport in spatii acoperite;
- Servicii profesionale, colective și personale;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Zone aprovizionare și spații verzi;
- Semnalistica (unipoluri, totem-uri etc.).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

UTR2- Sunt admise următoarele utilizări cu condiționări:

- Activitatile actuale vor fi permise în continuare cu conditia diminuarii cu cel puțin 50% a poluarii actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR2- Se interzic următoarele utilizări:

- In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR



ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim de 20,0 metri la strada sau la un drum de servitute;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- retragerea față de drumul de acces va fi de minim 6,00m;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară și cele laterale la o distanță de minim 6,00m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

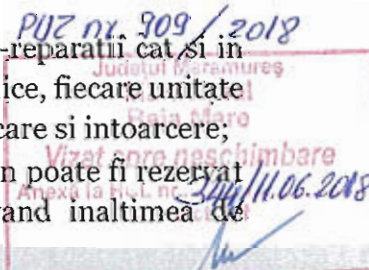
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi cu activități permanente ce necesită lumină naturală;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de



minimum 1,20m.

- Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Se vor respecta înalțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- Tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înalțimile inconjuratoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ pentru UTR2:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

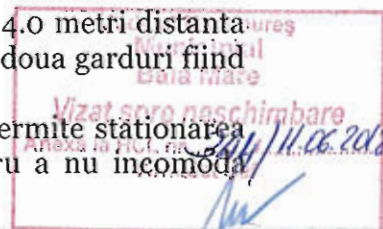
- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înaltime, între cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

21

PLAN URBANISTIC ZONAL – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - CONSTRUIREA RETAIL PARK BAIA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrica), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERATIUNI CADASTRALE (concesionare/cumparare etc.) – întocmire PUZ



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PENTRU UTR₂

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10mc/mp teren

12. BILANȚ TERITORIAL. CONCLUZII

Subzona pentru servicii de tip retail park și subzona unitatilor industriale și de servicii având acces carosabil și pietonal din Bulevardul București și Strada Mărgeanului. Suprafața teren ce a generat P.U.Z.: 70.002,00 mp

POT max.		CUTmax.	Rh max.	Suprafata UTR mp	Supraf. Parcele reglementate mp
UTR ₁	65%	1.2	12,00m	67400.55	70002
UTR ₂	50%	10mc/mp teren	12,00m	2601.45	



ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

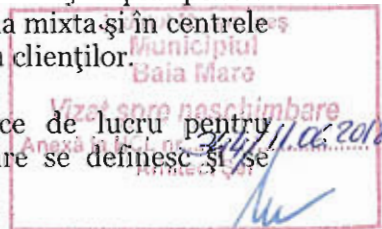
COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)



• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

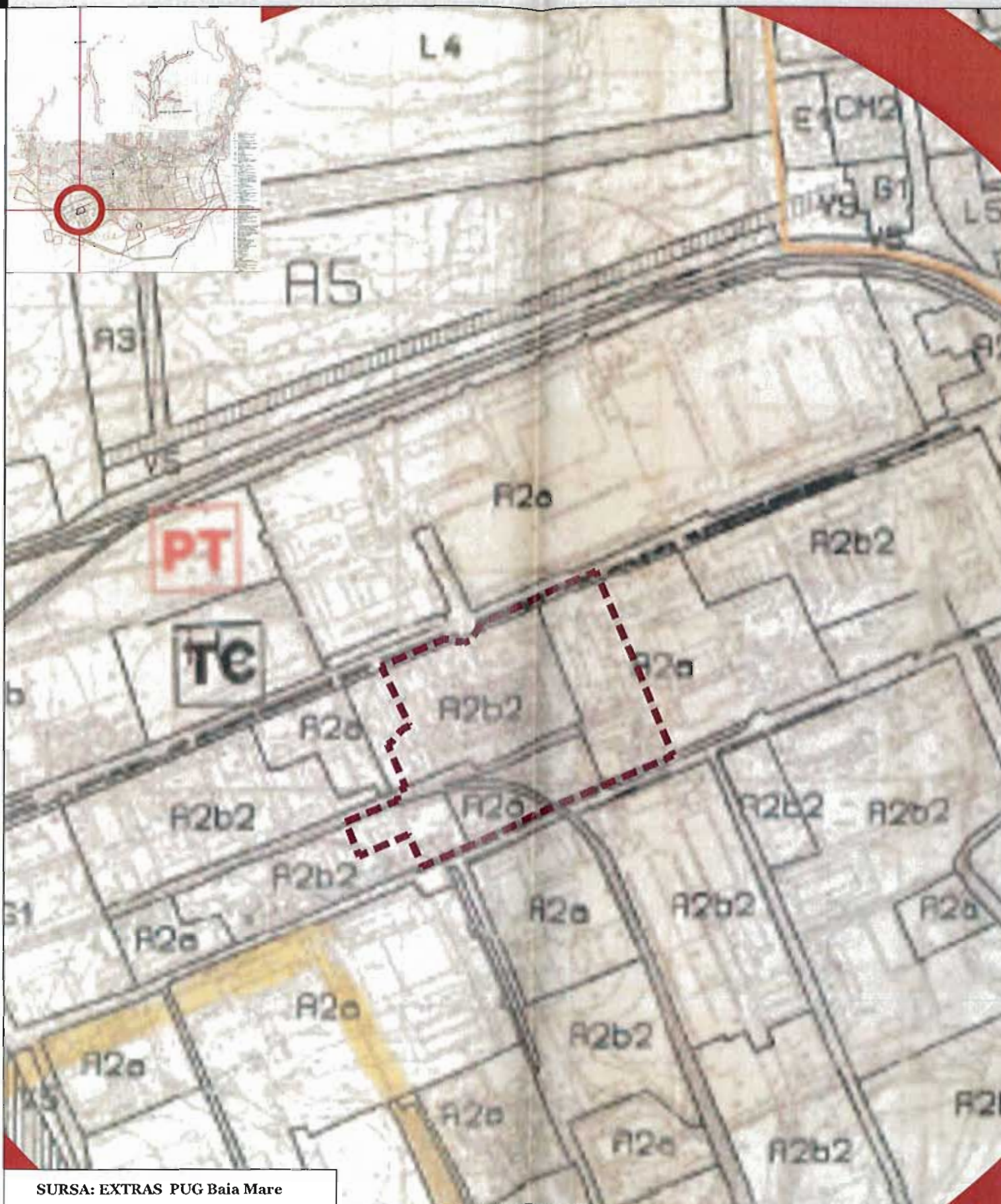
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.





P.U.Z. CONSTRUIRE RETAIL PARK BAIA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERAȚIUNI CADASTRALE (concesionare/cumparare etc.)



SURSA: EXTRAS PUG Baia Mare

Conform PUG Baia Mare, terenul studiat se afla în următoarele subzone functionale:
A2a - Subzona unitatilor predominant industriale;
A2b2 - Activitati productive, de depozitare comerciala și de transporturi legate de accesul pe cale ferată;
T2 - Zona transporturilor pe cale ferată

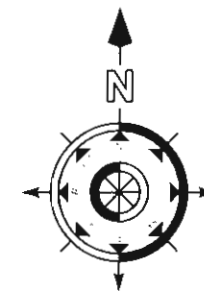
Legenda
Limită teren ce a generat PUZ

PROIECT

CONSTRUIRE RETAIL PARK BAIA MARE

ADRESA

Bulevardul Bucuresti 51-55 A, Baia Mare, Maramures
Str. Margeanului 6-9, Baia Mare, Maramures



DEZVOLTATOR

PK BLACK S.R.L.

Str Barbu Vacarescu 201, Cladirea Globalworth,
Et. 11, Sector 2, Bucuresti
CUI RO 36782714, J 40/15588/2016

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL

H.B. DESIGN & HANDLES GMBH

H.B. DESIGN & HANDLES GMBH
STRAUMASSE 2A/14, 1060 WIEN
TEL: +43 699 10434697
E-MAIL: OFFICE@HB.DESIGN
AM MODENAPARK 14/3, 1030 WIEN, ÖSTERREICH
Tel: +43 699 10434697
E-mail: office@hbdesign.com
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALITATI

HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURA,
CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L.

Str. Halebilor, Nr. 7, Et. 5, birou 1, Sector 3, Bucuresti,
Romania
RO38979113



PROIECTANT URBANISM

P.F.I. URB. ONCESCU
VASILE-CATALIN

Str. Lăptanului, Nr. 4, Comuna Berceni, Ilfov, Romania
C.I.F. 38416469



SUBPROIECTANT ARHITECTURA



VERIFICATOR

NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA CALITATE
P.F.I. URB. ONCESCU VASILE-CATALIN		

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURĂ	Scara
ȘEF PROIECT COMPLEX	Dipl. Arch. Mihail L. BERCEANU		1/5.000
ȘEF PROIECT	Master Urb. Cătălin ONCESCU		Format 420x297
			Data 04.2018

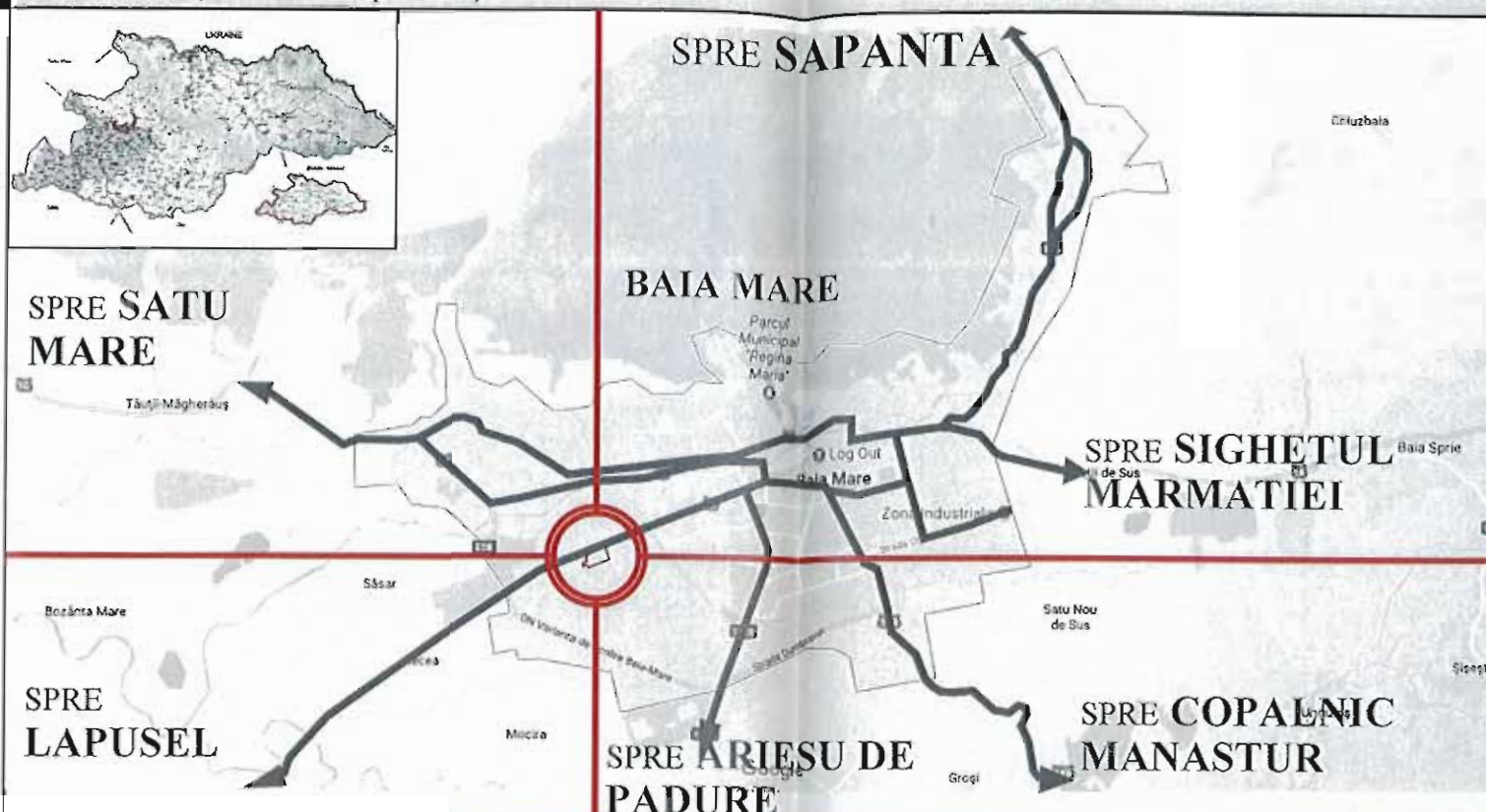
CHIS NR.	PROG. NR.	STADIUL CONSTRUCTIEI	ELEMENT DE CONSTRUCTIE	INDEX
PROIECTANT	TIP DE PLAN	TIP DE PLAN	IDENTIFICATOR	

Municipiul Baia Mare
Vizat spre deschimbare
Anexa la HCL nr. 344/11.06.2018
Primar

Beneficiar:	PK BLACK S.R.L.	Nr. proiect:	RP-BM
	Str Barbu Vacarescu 201, Cladirea Globalworth, Et. 11, Sector 2, Bucuresti		
Titlu proiect:	PUZ CONSTRUIRE RETAIL PARK BAIA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERAȚIUNI CADASTRALE (concesionare/cumparare etc.)	Faza:	P.U.Z.
Titlu planșă:	PLAN ÎNCADRARE ÎN PUG	Nr. planșă:	U 02



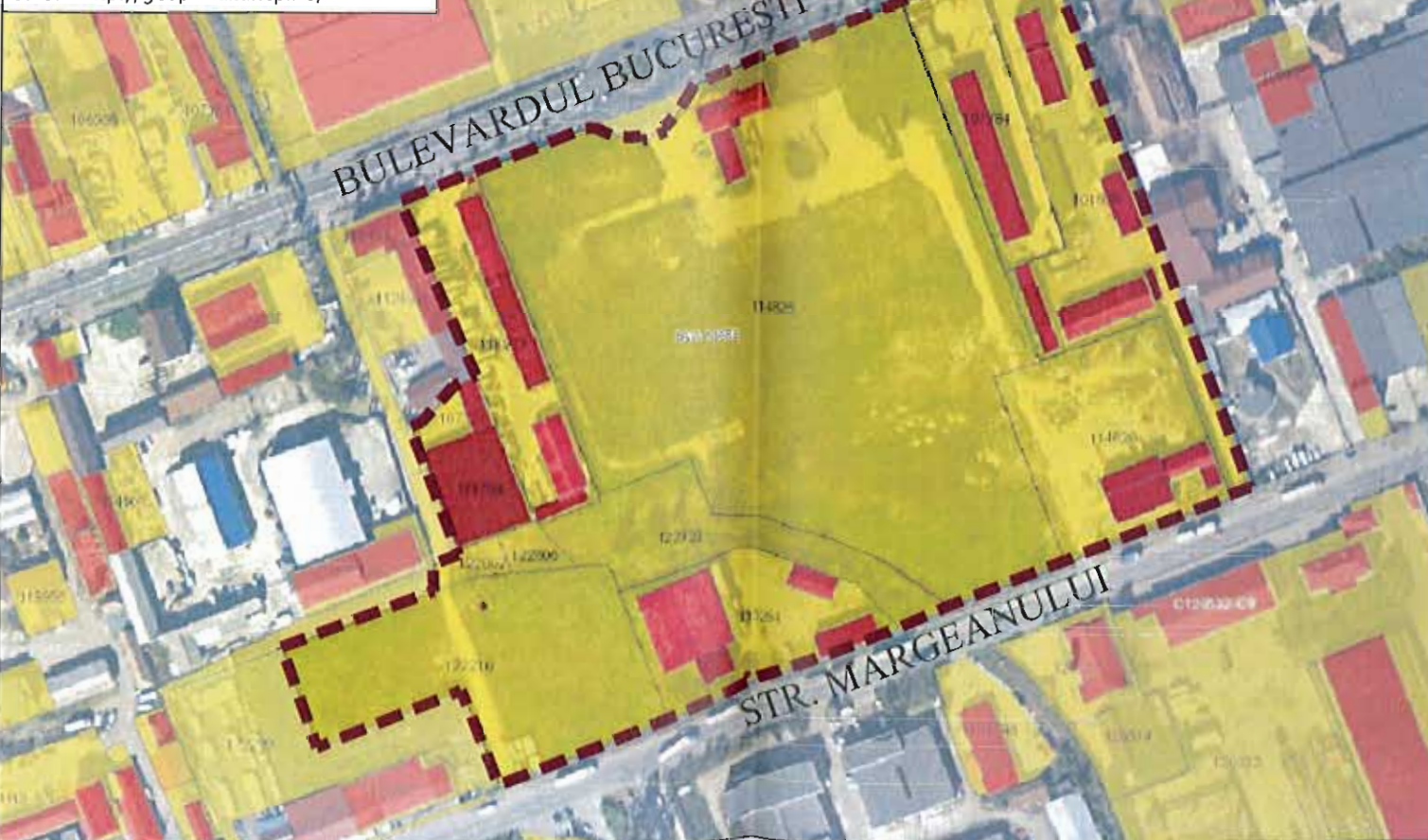
P.U.Z. CONSTRUIREA RETAIL PARK BAIA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrică), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERAȚIUNI CADASTRALE (concesionare/cumparare etc.)



LEGENDA

- Zonă studiată
- Limită teren ce a generat PUZ

Ortofotoplan
sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/>

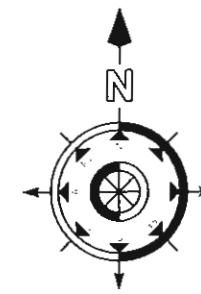


PROIECT

CONSTRUIRE RETAIL PARK BAIA MARE

ADRESA

Bulevardul Bucuresti 51-55 A, Baia Mare, Maramures
Str. Margeanului 6-9, Baia Mare, Maramures



DEZVOLTATOR

PK BLACK S.R.L.

Str Barbu Vacarescu 201, Cladirea Globalworth,
Et. 11, Sector 2, Bucuresti
CUI RO 36782714, J 40/15588/2016

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL

H.B. DESIGN & HANDELS GMBH



AM MODENAPARK 14/3, 1030 WIEN, ÖSTERREICH
Tel: +43 699 10434697
E-mail: office.hbdesign@gmail.com

H.B. DESIGN GMBH
STUMPERGASSE 2A/14, 1060 WIEN
TEL: +43 699 10434697
E-MAIL: OFFICE@HB.DESIGN

PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA ȘI COORDONARE SPECIALITĂȚI

HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURA,
CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L.

Str. Halelor, Nr. 7, Et.5, birou 1, Sector 3, Bucuresti,
Romania
RO36979113



PROIECTANT URBANISM

P.F.I. URB. ONCESCU
VASILE-CATALIN

Str. Lopatanului, Nr. 4, Comuna Berceni, Ilfov, Romania
C.I.F. 38416469



SUBPROIECTANT ARHITECTURA

VERIFICATOR

NUME

P.F.I. URB. ONCESCU
VASILE-CATALIN

Str. Lopatanului, Nr. 4, Comuna Berceni,
Ilfov, Romania
C.I.F. 38416469

SPECIFICATIE

NUME

SEMNAȚURĂ

Scara

ȘEF PROIECT COMPLEX

Dipl. Arch. Mihai L.
BERCEANU

Format

ȘEF PROIECT

Master Urb. Cătălin
ONCESCU

Data

Titlu proiect:

P.U.Z. CONSTRUIRE RETAIL PARK BAIA MARE, REALIZAREA DE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE, OPERAȚIUNI CADASTRALE (concesionare/cumparare etc.)

Titlu planșă:

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA

Nr. proiect:

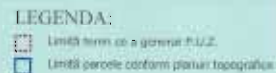
RP-BM

Faza:

P.U.Z.

Nr. planșă:

U 01



CONSTRUIRE RETAIL PARK BAIA MARE

G Holovakki, Buzsaki 21.55 A, Hala Mare, Maramures
St. Margherita 2-3 Hala Mare, Maramures

DEZVOLTAT

PK BLACK S.R.L.

El. 11, Sector 1, Bucarest
Calea Bucureștilor 14, Cluj-Napoca

Copyright © 2002 John Wiley & Sons, Ltd.

[illegible]



	Acumulata	Procent
Pe creditul	299.516	32,48
Pe debitul	299.516	32,48
Pe credit	0	0,00
Pe debit	299.516	32,48
Pe credit	299.516	32,48
Pe debit	299.516	32,48
Total	299.516	32,48

	2014	2013
TERENURI PROPUZATE	28/24/3	40/20/4
TERENURI DE ARIPI	23/18/3	3/3/3
TERENURI DE ARIPI	23/18/3	3/3/3
TERENURI DE ARIPI	23/18/3	3/3/3
TERENURI DE ARIPI	23/18/3	3/3/3

BILANȚ SITUAȚIE SITUAȚIE PROPUȘĂ UTR	
Subzona pentru servicii de la Betană Park	
	Procurare
În coordonare	27423.38
Caștigate și pierdute	37047.23
Alte venituri	2418.54
Totale (procurare)	36889.15
Total	67400.55

BILANT SITUAȚIE SITUAȚIE PROPUȘĂ UTR		
Subține unități în dezvoltare și de servicii		
	Valori în lei	Procent
Capitalul	1.000.000	100%
Capitalul și profitul	1.000.000	100%
Capitalul	1.000.000	100%
Total	2.000.000	200%

NUMBER OF DAYS FROM THE DATE OF RECEIPT OF THE ORDER TO THE DATE OF DELIVERY OF THE ORDER		
DATE OF ORDER	DATE OF RECEIPT OF THE ORDER	DATE OF DELIVERY OF THE ORDER
DATE OF ORDER	DATE OF RECEIPT OF THE ORDER	DATE OF DELIVERY OF THE ORDER

[illegible]

Notes
1. A full list of the papers in this volume can be found in the *Table of Contents* at the beginning of the volume.
2. E. J. Hannan.

INDICATORI URBANISTICI PROPULSI...

UTR 1: Subzonă pentru servicii
POT=65%
CUT=1.2
H_{max}=12 m

ISSN: 0013-7944
 Copyright 2006 by Elsevier Inc. All rights reserved.
 Published by Elsevier Inc., 360 Park Avenue, New York, NY 10017-1498, USA
 Printed in the USA

UTR 2: Subzona unitatilor industriale si de servicii
 POT=50%
 CUT=10 mc/ mp teren
 H.max=12 m

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 105–112

[illegible]

CONSTRUIRE RETAIL PARK

DATA TABLE

DEWOLVATOR

PK BLACK S.R.L.

Dr. H. Wang, J. Baranelli
LAWRENCE LIVERMORE NATIONAL LAB

DATE	10/10/2010
TIME	10:10
LOCATION	1010
REMARKS	1010

竹 类



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible][illegible]

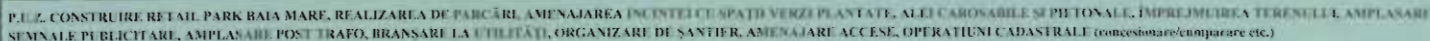
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

MILITARY TRADING COMPANY S.C. PE BLACK		
Art de proprietate	No. 13	Registru
171416 07-2017	100000	PE BLACK
		PE BLACK
		PE BLACK
		(SAFT)
	100002	HEALTHFAST
		LOCKER ORGANIZATION
		HEAT
		PRO-COMMUNICATION
		ROM BUSINESS
		PE BLACK
12294 01.06.2017		PE BLACK
12294 01.06.2017		TRANSPOSE
		HEAT
	100002	HEALTHFAST
		LOCKER ORGANIZATION
		HEAT
		PRO-COMMUNICATION
		ROM BUSINESS
	100004	PE BLACK
		PE BLACK
		ROM BUSINESS
0.1.1. 0067007	120007	ROM BUSINESS
	120006	PE BLACK
01/01/01.06.2017	307003	PE BLACK
01/01/01.06.2017	111704	PE BLACK
01/01/01.06.2017	120218	PE BLACK
01/01/01.06.2017	120700	TRANSPOSE
01/01/01.12.2017	120327	PE BLACK
12/04/13.06.2017	120005	PE BLACK
12/04/13.06.2017	120006	PE BLACK
12/04/13.06.2017	120007	PE BLACK
12/04/13.06.2017	120017	PE BLACK

 Tissue 1
 Tissue 2
 Tissue 1 and 2
 Tissue 2
 Tissue 3

OPERATOR	
and amount	(4)
column	

--	--

[illegible]