

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. 308/2022

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUF LAND SI CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE SI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN; ELEMENTE PUBLICITARE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vasile Lucaciu, nr. 163, inițiator: S.C. KAUF LAND ROMANIA S.C.S.

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 29 IULIE 2022**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 326/2022;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 326/2022;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 19937 din 06.05.2022, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUF LAND SI CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE SI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN; ELEMENTE PUBLICITARE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vasile Lucaciu nr. 163, identificat prin Cartea funciară nr. 124500 Baia Mare, nr. cadastral 13690, 13690 - C1, 13690 - C2, 13690-C3, 13690-C4, 13690-C5, proiect nr. 05-05/2021, elaborator: S.C. STUDIO AXIA S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. Laura Bojescu, inițiator: S.C. KAUF LAND ROMANIA S.C.S.
- Solicitarea S.C. KAUF LAND ROMANIA S.C.S., C.U.I. 15991149, J40/17052/2003 cu sediul social în municipiul București, str. Barbu Văcărescu, nr. 120-144, sector 2, înregistrată la nr. 19937/20.04.2022.

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. 1 din 17.03.2022.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUF LAND SI CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE SI

PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN; ELEMENTE PUBLICITARE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vasile Lucaciu nr. 163

- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II, din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133, alin. 1, art. 139, art. 196, alin. 1, lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUF LAND SI CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE SI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN; ELEMENTE PUBLICITARE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vasile Lucaciu nr. 163, identificat prin Cartea funciară nr. 124500 Baia Mare, nr. cadastral 13690, 13690-C1, 13690-C2, 13690-C3, 13690-C4, 13690-C5, proiect nr. 05-05/2021, elaborator: S.C. STUDIO AXIA S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. Laura Bojescu, inițiator: S.C. KAUF LAND ROMANIA S.C.S., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Art. 2 Se aprobă Raportul de informarea și consultarea publicului.

Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- Primarul Municipiului Baia Mare
- Arhitectul Șef
- S.C. KAUF LAND ROMANIA S.C.S., București, str. Barbu Văcărescu, nr. 120-144, sect. 2
- Direcția Generală Dezvoltare Publică

- Serviciul Administrație Publică Locală.

Hodorogea Bogdan
Președinte de ședință



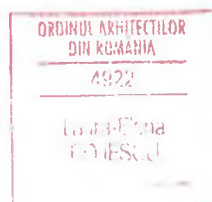
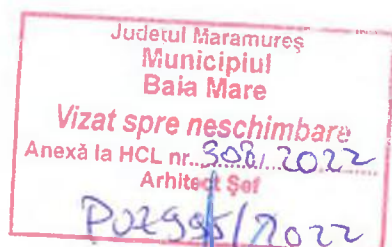
Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	18
Pentru	18
Impotrivă	-
Abțineri	-

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



Amplasament studiat



S. total teren = 19.292 mp - in cartea funciara cu nr. 124500

Proiectant general:

s.c. " SDC PROIECT " s.r.l.
R.C. COM J12/ 3839/2005
Cluj-Napoca, str. Republicii nr.81 ap.8

Proiectant specialitate:

s.c. " STUDIO AXIA " s.r.l.
R.C. COM J12/ 1747/1992
Cluj-Napoca, str. Brates nr.6 Bl. I1 ap.33

Proiectant coordonator urbanism:

s.c. " ARHIDOM " s.r.l.
Cluj-Napoca

Beneficiar:

KAUFLAND ROMANIA
SOCIETATE IN COMANDITA
Bucuresti, soseaua Barbu Vacarescu nr. 120-144

Denumire proiect / adresa:

"Elaborare PUZ și Construire hipermarket Kaufland și construcții anexe (container prefabricat fast food "imbiss", terasă acoperită clienți, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), accese rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente la utilități și rețele instalații, amplasare elemente publicitare, pilon, totem, bariere acces auto"

Amplasament: Strada Vasile Lucaciu nr. 163 mun. Baia Mare, jud. Maramureș

Scara:	Denumire plansa:	Pr. nr.
-	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	05 - 05/2021
Faza:		Pl. nr.
P.U.Z.		A01
SEF PR:	arh. BOJESCU L.	
PROIECTAT:	arh. MUNTEANU D.	
DESENAT:	arh. MIRIAM POP	



LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE TEREN REGLEMENTAT
- CLADIRI EXISTENTE LOCUINTE INDIVIDUALE
- CLADIRI EXISTENTE SPAȚII COMERCIALE/SERVICII
- CLADIRI EXISTENTE ADMINISTRATIV
- CIRCULAȚIA AUTO/PIETONALĂ EXISTENTE, DOMENIU PUBLIC
- POD
- SPAȚII VERZI
- PARCARI EXISTENTE
- RĂURI

OCUPAREA TERENULUI CONFORM P.U.G. BAIJA MARE:

- ZONA U.T.R. - Ac.1
- ZONA U.T.R. - V1a
- ZONA U.T.R. - L2c
- ZONA U.T.R. - L3
- ZONA U.T.R. - CM2a
- ZONA U.T.R. - A2a
- ZONA U.T.R. - CB2
- ZONA DE PROTECȚIE CURSURI ȘI OGILNIZI DE APĂ

LEGENDA SITUAȚIA PROPUȘĂ:

- Limita investiției/teren amenajat
- Limita de proprietate existentă
- Bordon noi propuse limită carosabilă + trotuar
- Limită zonă edificabilă
- Alagăniș Kaufland (construcție propusă)
- Clădiri existente
- Clădiri propuse spre demolare
- Circulație auto
- Circulație pietonală
- Circulație pietonală existentă pe domeniul public
- Propunere pasă de biciclete
- Spații verzi propuse
- Spațiu verde sector ornamental
- Interbarieră extensivă acoperire ~1200m²
- Spații verzi existente pe domeniul public
- Integrare P.U.Z. "Mănușu Rădău Săgești + Zonă Universitară", aprobat prin HCL 23.08.01.2018
- Management de circulație auto
- Acces carosabil în incintă
- Acces pietonal
- Acces auto aprovizionare
- Receptor de apă suprațen

BILANT TERITORIAL PROPRIETATE ÎN TEREN AMENAJAT

Tipul de suprafațe	Suprafață (m ²)	%
CLADIRI	3520	30,7
TROTUARE / CIRCULAȚIA PIETONALĂ	873	7,5
CAROSABILI, CIRCULAȚIA ALTO	4396	38,2
CAROSABILI, APPROXIMARE	7673	67,1
PARCURI DE RECREAȚIE	26	0,2
PARCARI - suprafață totală din care 10 pentru auto, 10 pentru biciclete și 10 pentru pietoni	3884	34,1
SPAȚII VERZI	2519	22,2
ALTE ANEXE	171	1,5
TOTAL SUPRAFAȚA TEREN	11292	100,0

INDICI URBANISTICI:

Indici urbanistici după demolare:	
P.O.T. = 0,00%	
C.U.T. = 0,0	
Indici urbanistici propuși:	
P.O.T. = 29,74%	
C.U.T. = 8,28	
Indici urbanistici maxim admiși prin aviz oportunitate nr. 22/29.10.2021:	
P.O.T. = 50,00%	
C.U.T. = 1,0	

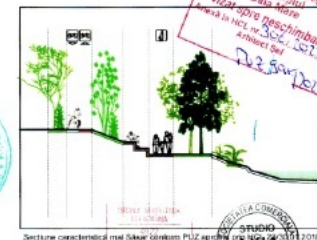
Regim de înălțime: S+P+E, H max. 12 m
 Regim de aliniere: construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,0.
 UTR propus: Ac.1 - Zonă de comerț - servicii - comerț cu rață mare de servicii în zone de restructurare



P. U. Z. MOBILARE PARCELA



Plan de încadrare în PUG Baia Mare



Secțiune caracteristică în aliniament PUG aprobat prin HCL nr. 23/08.01.2018

S. total teren = 11.292 mp, în care suprafața de teren = 11.292 mp

Proiectant general: S.C. "SDC PROIECT" s.r.l. R.C. COM J12/3839/2005 Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 81 ap. 8

Proiectant specializat: S.C. "STUDIO AXIA" s.r.l. R.C. COM J12/1747/1992 Cluj-Napoca, str. Brătes nr. 6 Bl. 11 ap. 33

Proiectant coordonator urbanism: S.C. "ARHIDOM" s.r.l. Cluj-Napoca

Beneficiar: KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA BUCUREȘTI, Șosea Barbu Vacarescu nr. 120-144

Denumire proiect / adresă: "Elaborare PUG și Construire hipermarket Kaufland și construcții anexe (container prefabricat fast food 'Imbis', terasă acoperită clienți, poartă, bazin rezervă incendiu, amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), acces rutier și pietonal, racorduri la drumuri publice, împrejurimi teren, organizarea de șantier, bransamente la utilități și rețele instalatii, amplasare elemente publicitare, pilon, totem, barieră acces auto"

Amplasament: Strada Vasile Lucaciu nr. 163 mun. Baia Mare, jud. Maramureș

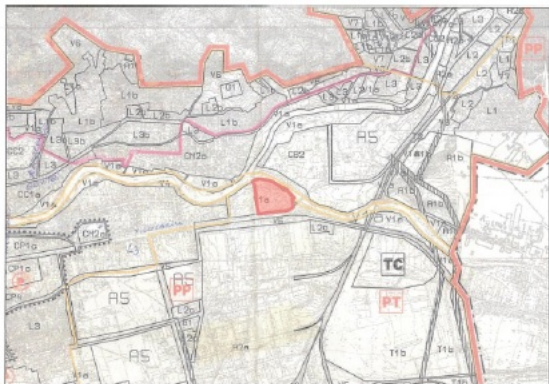
Scara: 1:1000 Denumire planșă: 05 - 05/2021

Faza: PLAN MOBILARE PARCELA

P. U. Z. A06

SEF PR: arh. BOJESCU L. PROIECTAT: arh. MUNTEANU D. DESENAT: arh. MIRIAM POP

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG



S. total teren = 19.292 mp - în cartea funciara cu nr. 124500



Amplasamentul studiat

Destinație conform PUD aprobat
cu HCL nr. 317/2005

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 302/2022
Arhitect Șef
PUZ 333/17022



GRATIS DEPOZITARE
SUA DOKUMENT

4522

proiectat de
BOJESCU L.

Proiectant general:

s.c. " SDC PROIECT " s.r.l.
R.C. COM J12/ 3839/2005
Cluj-Napoca, str. Republicii nr.81 ap.8

Proiectant specialitate:

s.c. " STUDIO AXIA " s.r.l.
R.C. COM J12/ 1747/1992
Cluj-Napoca, str. Brates nr.6 Bl. I1 ap.33

Proiectant coordonator urbanism:

s.c. " ARHIDOM " s.r.l.
Cluj-Napoca

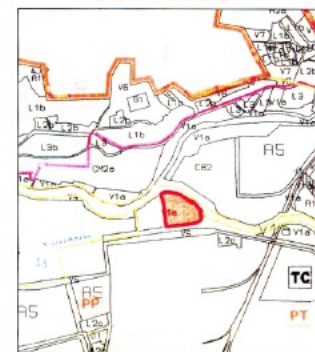
Beneficiar:

KAUFLAND ROMANIA
SOCIETATE IN COMANDITA
Bucuresti, scolarea Barbu Vacarescu nr. 120-144

Denumire proiect / adresa:

"Elaborare PUZ și Construire hipermarket Kaufland și construcții anexe (container prefabricat fast food "imbiss", terasă acoperită clienți, post trafa, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), acces rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejurimile teren, organizare de șantier, bransamente la utilități și rețele instalații, amplasare elemente publicitare, pylon, totem, bariere acces auto"
Amplasament: Strada Vasile Luca cu nr. 163 mcn. Baia Mare, jud. Maramureș

Scara:	Denumire planșă:	Pr. nr.
-	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG	05 - 05/2021
Faza:		Pl. nr.
P.U.Z.		A02
SEF PR:	arh. BOJESCU L.	
PROIECTAT:	arh. MUNTEANU D.	
DESENAT:	arh. MIRIAM POP	



Plan de încadrare în PUG Baia Mare

INDICI URBANISTICI:

Indici urbanistici:
P.D.T. = 37,44
C.U.T. = 4,4
P.D.T. = 4,4
C.U.T. = 4,4
P.D.T. = 4,4
C.U.T. = 4,4
P.D.T. = 4,4
C.U.T. = 4,4

LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE TEREN REGLEMENTAT
- CLADIRI EXISTENTE LOCUINTE INDIVIDUALE
- CLADIRI EXISTENTE SPAȚII COMERCIALE/SERVICII
- CLADIRI EXISTENTE ADMINISTRATIV
- CIRCULAȚII AUTO PIETONALE EXISTENTE, DOMENIU PUBLIC
- POD
- SPAȚII VERZI
- PARKING EXISTENTE
- RAURI
- DOMENIU PUBLIC AL STATULUI ROMÂN
- DOMENIU PRIVAT

S. 1:10.292 m.p. - în limita terenului nr. 124500

Proiectant general:

s.c. "SDC PROJECT" s.r.l.
R.C. COM J12/ 3839/2005
Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 81 ap.8

Proiectant specializat:

s.c. "STUDIO AXIA" s.r.l.
R.C. COM J12/ 1747/1992
Cluj-Napoca, str. Ștefan cel Mare nr. 5 Bl. 15 ap.33

Proiectant coordonator urbanism:

s.c. "ARHIDOM" s.r.l.
Cluj-Napoca

Beneficiar:

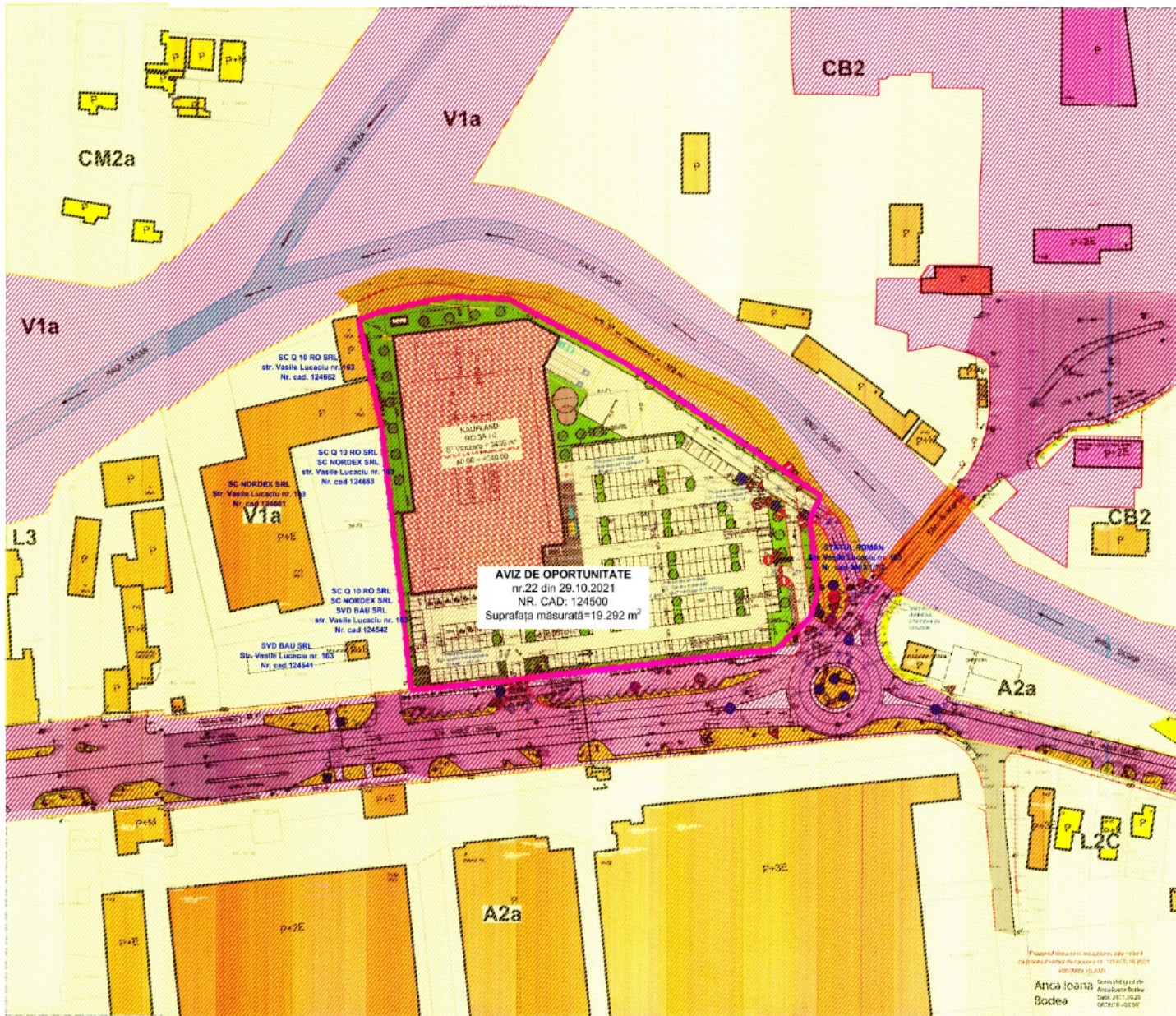
KAUFLAND ROMANIA
SOCIETATE ÎN COMANDITA
București, șoseaua Barbu Văcărescu nr. 120-144

Denumire proiect / adresă:

"Elaborare P.U.Z. și Construcție hipermarket Kaufland și construcții anexe (container prefabricat fast food "Imbis", terasă acoperită clienți, post trafu, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare (scări platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), acces rutier și pietonal, racorduri la drumul public, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente la utilități și rețele instalatii, amplasare elemente publicitare, pylon, totem, barieră acces auto"

Amplasament: Strada Vasile Lucaciu nr. 163 mun. Baia Mare, jud. Maramureș

Scara	Denumire planșă	Pr. nr.
1:1000	PLAN DE REGLEMENTARI JURIDICE	05-05/2021
Faza:	P.U.Z.	PL nr.
SEF PR:	arh. BOJESCU L.	A04
PROIECTANT:	arh. MUNTEANU D.	
DESENAT:	arh. MIRIAM POP	



AVIZ DE OPORTUNITATE
nr.22 din 29.10.2021
NR. CAD: 124500
Suprafața măsurată=19.292 m²

Anca Ioana Bodea

LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE TEREN REGLEMENTAT
- CLADIRI EXISTENTE LOCURTE INDIVIDUALE
- CLADIRI EXISTENTE SPATII COMERCIALE/SERVICII
- CLADIRI EXISTENTE ADMINISTRATIV
- CIRCULATII AUTO/PIETONALE EXISTENTE, DOMENIU PUBLIC
- POD
- SPATII VERZI
- PARCARI EXISTENTE
- RAURI

OCUPAREA TERENULUI CONFORM P.U.G. BAIA MARE:

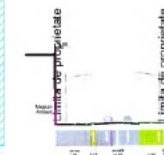
- ZONA U.T.R. - Ac_r1 Zonă mixtă comerț servicii în zonă de restructurare
- ZONA U.T.R. - L2c
- ZONA U.T.R. - L3
- ZONA U.T.R. - CM2a
- ZONA U.T.R. - A2a
- ZONA U.T.R. - CB2
- ZONA DE PROTECȚIE CURSURI ȘI OGLINZI DE APĂ

INDICI URBANISTICI MAXIM ADMISI PRIN PUG:
P.O.T.= 50,00%
C.U.T.= 2,0

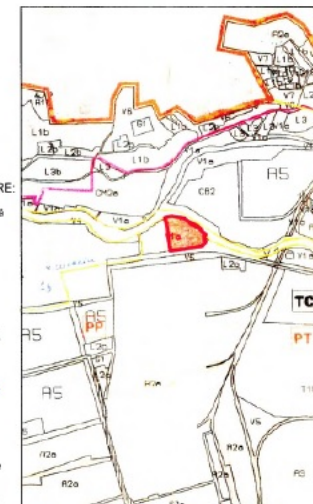
Regim de înălțime: S+P+4E

Regim de aliniere: construcții vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,0.

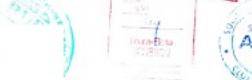
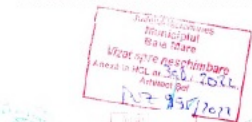
UTR propus: Ac_r1 - Zonă de comerț - servicii - comerț cu rază mare de servire în zone de restructurare



PROFIL 1-1 PRIN STR. VASILE LUCACIU
SC 1.250



Plan de încadrare în PUG Baia Mare



S'ul teren = 19.292 mp - în cartea funciara cu nr. 124500

Proiectant general:	s.c. "SDC PROIECT" s.r.l. R.C. COM J121 3839/2005 Cluj-Napoca, str. Republicii nr 81 ap.8
Proiectant specializat:	s.c. "STUDIO AXIA" s.r.l. R.C. COM J121 1747/1992 Cluj-Napoca, str. Brates nr 6 Bl. I1 ap.33
Proiectant coordonator urbanism:	s.c. "ARHIDOM" s.r.l. Cluj-Napoca
Beneficiar:	KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA Bucuresti, soseaua Barbu Vacarescu nr. 120-144
Denumire proiect / adresa:	"Elaborare PUZ și Construire hipermarket Kaufland și construcții anexe (container prefabricat fast food "Imbiss", terasă acoperită client, post trafa, batin rezervă incendiu, amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), acces rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejurime teren, organizare de sanitar, bransamente la utilități și rețele instalati, amplasare elemente publicitare, pilon, totem, barieră acces auto"
Amplasament:	Strada Vasile Lucaciu nr. 183 mun. Baia Mare, jud. Maramureș
Scara:	1:1000
Faza:	P.U.Z.
SEF PR. PROIECTAT DESENAT:	arh. BOJESCU L. arh. MUNTEANU D. arh. MIRIAM POP
Pr. nr. / Pl. nr. / AOS	06 - 05/2021 AOS

Anca Ioana Bodea

06/05/2021

06/05/2021

06/05/2021

LEGENDA

- CA -camin apometru propriu
CRM -camin record canalizare menajera propriu

3. $\text{Total loss} = 19,292 \text{ mg}$ - $\text{Carapace weight} = 1,000 \text{ mg}$

Proiectant general:
S.C. "SDC PROIECT" S.R.L.
R.C. COM J12/3 2005
Cluj-Napoca, str. Republicii nr 81 ap.8

Proiectant specialitate:
S.C. "STUDIO AXIA" S.R.L.
R.C. COM J12/ 1747/1992
Cluj-Napoca, str. Brates nr.6 Bl. F1 ap.33

Proiectant coordonator urbanism:
s.c. " ARHIDOM " s.r.l.
Cluj-Napoca

Beneficiar:

KAUFLAND ROMANIA
SOCIETATE IN COMANDITA
Bucuresti, soseaua Barbu Vacarescu nr. 120-144

Denumire proiect / adresa:

"Elaborare PUZ și Construire hipermarket Kaufland și construcții anexe (container prefabricat fast food "imbis", terasă acoperită clienți, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare încălzi (platformă parcare, spații verde, drumuri, trotuare), accese rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejurimi teren, organizare de șantier, bransamente la utilități și rețele instalații, amplasare elemente publicitare, pylon, totem, bariere acces auto"

Amplasament: Strada Vasile Lucaci nr. 163 mun. Bala Mare, jud. Maramureș

Scara:	Denumire planșă:	Pr. nr.
1:1000	PLAN REȚELE EDILITARE	05 - 05/2021
Faza:		Pl. nr.
P.U.Z.		A07
SEF PR:		arh. BOJESCU L.
PROIECTAT	arh. MUNTEANU D.	
DESENAT:	arh. MIRIAM POP	



VOLUMUL II



REGULAMENT LOCA

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru zona str. Vasile Lucaciu, mun. Baia Mare

**“ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND SI
CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJARI ACCESE
RUTIERE SI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, IMPREJMUIRE TEREN; ELEMEN-
TE PUBLICITARE – modificare reglementari aprobate cu HCL 115/2016, art 13”**

CUPRINS:

I.Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a reglementarii
3. Domeniul de aplicare

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III.Zonarea functionala

- 11.Unitati si subunitati functionale

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I.Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explica si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUG referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea actualului regulament.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea 50/29.iulie 1991 (republicata/actualizata) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
 - Reglementarile cuprinse in PUG Baia Mare si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona care face obiectul PUZ.
 - Legea 10/1995 privind calitatea in constructii
 - HGR nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
 - Ghidul de aplicare al HGR nr. 525/1996 aprobat prin ordin MLPAT nr.24/N/10.04.2000
 - Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
 - Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului RLU.
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executiei lucrarilor constructiilor pentru zona studiata care face parte din UTR Ac_r-Zone de comert- cu raza mare de servire in zone de restructurare.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

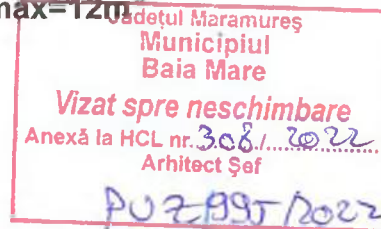
1.Modificarea categoriei funcţionale din UTR zonă verde conf. PUG, actual reglementat conform „**modificare reglementari aprobate cu PUD prin HCL**

nr.317/2006" în Ac_r1 „Zona mixtă comert- servicii – in zone de restructurare, înălțime maximă S+P+E, Hmax=12m”

Regim de inaltime maxim admis: S+P+E

POT max= 50%

CUT max= 1.0 ADC/mp



2. Organizarea acceselor pe parcela

3. Organizarea urbanistic teritoriala in vederea realizarii unui imobil impreuna cu corpurile anexa vor forma un ansamblu coerent.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din terenurile existente si curtile amenajate ale amplasamentelor construite.

Investitia propusa in zona studiata va beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinata a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

5.2 Protectia fata de poluare si alte riscuri: - se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a riscurilor.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executiei constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere incendii.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii si cresterea capacitatii la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca terenul si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatie si capacitatea constructiilor propuse.

III.Zonarea functionala

11.UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Suprafata reglementata prin prezentul PUZ cuprinde urmatoarele zone functionale:

Ac_r1 „Zona mixtă comert- servicii – in zone de restructurare, înălțime S+P+E, Hmax=12m

IV.PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATII FUNCTIONALE Ac_r1

SECTIUNEA I

1.1 GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentata de incinta unei foste unitati industriale, care in prezent mai contine cladiri sau hale industriale. Trecand anterior printr-un proces de urbanizare aprobat prin **HCL nr.317/2006**.

1.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOL 1 UTILIZARI ADMISE

Urmatoarele utilizari: structura functionala mixta incluzand: servicii comerciale legate de transporturi si depozitare, comert in structuri mici si medii, cladiri de birouri, alimentatie publica si servicii, parcaje, spatii plantate.

ARTICOL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic și respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor.

ARTICOL 3 UTILIZARI INTERZISE:

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu, constructii provizorii de orice natura;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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 apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

In cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de **3000** mp cu un front la strada de minim **30.0** metri;

ARTICOL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu min 6m.
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;

ARTICOL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE DE PROPRIETATE

- cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **6.00m**.
- retragerea fata de limita laterală va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **6.00m**.
- retragerea fata de limita postrioara va fi de minim **3.00m**.
- se interzice construirea pe limita parcelei.

ARTICOL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre clădiri pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOL 8 CIRCULAȚII SI ACEESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice și zone verzi.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOL 9 STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste **1,0 ha** se vor asigura circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice.
- se va respecta HG 525 actualizată la dimensionarea locurilor de parcare.
- conform HCL 104/2019 și HCL 59/2022 se va asigura 1 stație încărcare electrică la 50 locuri parcare. Conform cerințelor BREEAM vor fi un total de 8 stații încărcare mașini electrice.

ARTICOL 10 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

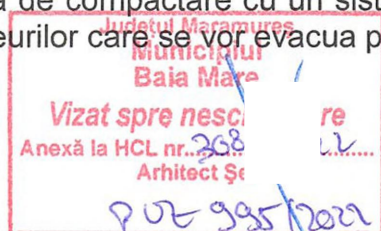
- înălțimea maximă admisibilă este de **S+P+E, H max=12m**, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICĂ EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe strazile pietonale;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: beneficiarul are o platformă gospodărească etanșă de compactare cu un sistem de sortare implementat, compactare și depozitare a deșeurilor care se vor evacua prin contract cu firme specializate.



ARTICOL 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim **15%** si se va amplasa perimetral. De asemenea se vor prevedea si plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **3** locuri de parcare conform HCL 59/2022 (art. 14¹, 14², 14³, 14⁴, 14⁵, 14⁶) Se recomanda amplasarea acestora grupat, in insule de verdeata.
- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fatade trotuare si prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Gradul de ocupare a zonei minerale: 87%

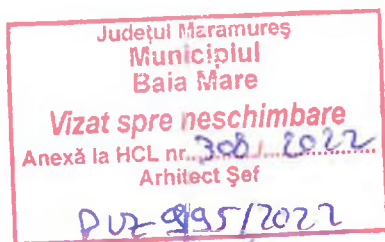
ARTICOL 14 IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXINE DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.
POT maxim = 50%

ARTICOL 16- PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.
CUT MAXIM= 1.0



INTOCMIT:

Arh. Laura Bojescu

Arh. Munteanu D.

