



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

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

Nr. 26767 / 20.08.2021

Ca urmare a cererii adresate de SC Oberhauser INVEST SRL, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, strada Dealul Florilor nr.14B, înregistrată la nr 26767 din 18.06.2021 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 20.08.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 17 din 20 .08.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal "Reglementare Zona Locuire Colectiva și Funcțiuni Complementare în arealul delimitat de Bd.Republicii, str.Paltinișului, str.Marașesti și str.Muncii", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești fn.

Inițiator: SC OBERHAUSER INVEST SRL  
Proiectant: SC Agorapolis SRL  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.

#### Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, în arealul delimitat de Bd.Republicii, str.Paltinișului, str.Marașesti și str.Muncii. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. nr. 113878 cu nr. nr. topo 2818/32/8, 2818/32/8-C1, proprietar ( ) și soția , cota actuala 1/1, CF. Nr. 125661 cu nr.CAD 125661, proprietar Sc Rentas Loco SRL cota actuala 1/3, Sc Oberhauser SRL, cota 1/3 și SC Eco Antnic SRL, cota actuala 1/3 conform planului de situație.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. 59.045 mp

#### Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

##### a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare:

**L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;**

POT maxim = 35%

CUT maxim P+1 = 0,6 mp ADC/mp teren

CUT maxim P+2 = 0,9 mp ADC/mp teren

**CC2 - subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire;**

POT maxim = 80% exclusiv echipamente publice  
 CUT maxim P+3,4 = 2 mp ADC/mp teren  
 CUT maxim P+5 și peste = 2,2 mp ADC/mp teren

**V1 - spații verzi publice cu acces nelimitat;**

POT maxim - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CUT maxim - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Conform **P.U.Z. Zona de locuințe colective medii și funcțiuni complementare**, aprobat cu HCL nr. 432/ 29.11.2010 (cartierul Alecsandri, între str. Aleea Grănicerilor și bdul. Republicii) partea centrală a zonei de studiu se încadrează în UTR-urile

**Cc\_r - centre de cartier - zone cu concentrare de servicii de interes general cu raza medie de deservire**

Pentru locuințe colective D+P+4E, înălțimea maximă la streășină 20m

POT maxim = 80%

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren

Pentru locuințe colective D+P+2E, înălțimea maximă la streășină 9m

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren

**Ljm - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, se vor respecta prevederile PUG în vigoare pentru zona aferentă acestui UTR**

**Vp - spații verzi cu folosință publică: spații plantate, locuri de joacă, dog-park.** Utilizări admise: spații plantate, alei, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

**CC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER**

**CC2m - Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire;**

POT max = 50%

CUT max = 2,2 (mp A.D.C./ mp.teren)

Hmax = 21,5 m\*

Rhmax = P+4E-5R\*

\*În cazul parcelelor de colț cu suprafață mai mare de 2000mp și cu deschiderea la stradă mai mare de 25 m, se permite realizarea unui etaj suplimentar (6 retras) cu o înălțime maximă la cornișă/atic de 3,5m

**Cc\_r - Subzona centrelor de cartier - zone cu concentrare de servicii de interes general cu raza medie de deservire (conform PUZ "ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4+E retras" aprobat cu H.C.L. 432/2012)**

Pentru locuințe colective D+P+4E, înălțimea maximă la streășină 20m

POT maxim = 80%

CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp teren

Pentru locuințe colective D+P+2E, înălțimea maximă la streășină 9m

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren

**L - ZONA DE LOCUIT**

**L3m - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+3 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;**

POT max = 35% - locuire individuală

50% - alte funcțiuni inclusiv locuire colectivă

CUT max = 1,1 (mp A.D.C./ mp.teren) - locuire individuală  
 1,5 (mp A.D.C./ mp.teren) - alte funcțiuni inclusiv locuire colectivă  
 Hmax = 11m - locuire individuală/15 m - alte funcțiuni inclusiv locuire colectivă  
 Rhmax = P+2 - locuire individuală/ P+3 alte funcțiuni inclusiv locuire colectivă

**Ljm - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, se vor respecta prevederile PUG în vigoare pentru zona aferentă acestui UTR (conform PUZ "ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4+E retras" aprobat cu H.C.L. 432/2012)**

POT max = 35%  
 CUT max = 0,6 (mp A.D.C./ mp.teren) pentru înălțimi P+1  
 0,9 (mp A.D.C./ mp.teren) pentru înălțimi P+2  
 Hmax = 10 m  
 Rhmax = P+2

#### **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**Vp - Subzona spațiilor verzi cu folosință publică: spații plantate, locuri de joacă, dog-park.(conform PUZ "ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4+E retras" aprobat cu H.C.L. 432/2012)**

#### **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

##### **L - ZONA DE LOCUIT**

**L3m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+3 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat**

**Ljm - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri (conform PUZ "ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4+E retras" aprobat cu H.C.L. 432/2012)**

**L3m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+3 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

L3m:

Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri;

Funcțiuni de loisir și sport în spații descoperite, spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie;

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

L3m:

Locuințe colective mici cu maxim P+3 niveluri, cu condiția ca parcela să fie minim 1000 mp;

Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.), cu condiția ca parcela să nu aibă sub 700 mp ;

Se permite schimbarea destinației unităților locative de la parterul blocurilor existente (sau realizarea unor spații cu alte funcțiuni decât locuirea în cazul construcțiilor noi), cu condiția ca acestea să fie utilizate ca dotări și funcțiuni cu acces public necesar sau complementar locuirii colective și să funcționeze după un program prestabilit în intervalul 8:00 - 22:00. Aceste funcțiuni vor avea acces separat de cel al locatarilor;

Echipe și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

Se admit parcaje multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3m:

Categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare;

Stații de întreținere și reparații auto;

Stații de alimentare carburanți;

Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;

Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L3m:

Parcela se consideră construibilă, regim de construire izolat, dacă are suprafața minimă de 350 mp și un front la stradă de minim 14 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii

Parcela se consideră construibilă, regim de construire cuplat, dacă are suprafața minimă de 250 mp și un front la stradă de minim 12 m;

Parcela se consideră construibilă pentru funcțiunea de locuire colectivă cu regim de înălțime P+3, dacă are suprafața minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 30 m;

Condițiile de constructibilitate se aplică la orice moment ulterior aprobării RLU, tuturor parcelelor, inclusiv celor rezultate în urma unor operațiuni de dezmembrare sau comasare ulterioare aprobării P.U.Z.

Condițiile de mai sus sunt valabile în cazul noilor intervenții care necesită autorizație de construire. Parcelele deja construite păstrează condițiile existente până la solicitarea unei autorizații de construire, autorizație care se va emite în baza prezentului regulament.

Exemplu de măsurare al deschiderii la stradă (front) - caz particular Strada Păltinișului

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă care are o lățime minimă de 4 metri, se consideră front la stradă lungimea însumată a proiecțiilor la aliniament a segmentelor perimetrice ale imobilului în cauză.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3m:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri.

În cazul parcelelor ce se învecinează cu pâraul Craica, retragerea față de aliniamentul cu pâraul Craica va fi de minim 10.0 metri;

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

L3m:

În cazul locuințelor individuale nou propuse, clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri; Dacă accesul către parcelă se face prin servitute de trecere, latura comună cu parcela prin care se face servitute de trecere se va considera limită posterioară; Retragerea față de limita de posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă din cel mai înalt punct al terenului, dar nu mai puțin de 5m;

Este admisă amplasarea locuințelor individuale pe limitele laterale sau retrase conform Codul Civil, art. 612 (respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar), fără a depăși P+1 la calcan/fațada retrasă conform Codul Civil;

În cazul locuințelor colective nou propuse, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 7,5 metri;

În vederea amplasării de noi construcții sau pentru extinderea celor existente, se vor respecta în mod obligatoriu condițiile de însorire și iluminare conform OMS 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

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

L3m:

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4m.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

L3m:

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 metri lățime;

Accesul se va dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism – anexa 4 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- \* alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- \* în cazul unei parcelări de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;
  - \* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - \* în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
- cele cu o lungime maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- \* accese la parcaje și garaje.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3m:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019:

Pentru funcțiunile de locuire:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
  - 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
  - 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament;

Pentru funcțiunile de alimentație publică:

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
  - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață mai mare de 600 mp/construcție;
- La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de învățământ:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
  - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață mai mare de 600 mp/construcție;
- La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 60% pentru angajați;

Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar bancare:

- 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
- La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

Pentru funcțiunile comerciale:

- 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletate. În cazul abrogării HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia

Mare" modificată prin HCL 523/2019, locurile de parcare/garare se vor asigura conform prezentului regulament.

În cazul locuințelor individuale se vor asigura în interiorul parcelei min. 1 loc de parcare/200 mp ADC.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3m:

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 15 metri (P+3) pentru locuințele colective;

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 11 metri (P+2) pentru locuințele individuale;

Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7 m cu centrul pe linia cornișei, în cazul h max;

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterean al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3m:

Se vor respecta condițiile prevăzute de Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, avizat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Se vor respecta condițiile impuse de Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare;

La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii: dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;

vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;

lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire (pentru construcțiile cu funcțiuni publice).

formă: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.

Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, ocru, gri-bej, olive, gri-bleu.

Sursa: Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.\* :

Sursa: Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

\*Notă:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;  
Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii  
Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.

Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;  
Persoanele fizice sau juridice care dețin garaje în Municipiul Baia Mare în temeiul unui contract de concesiune/închiriere pe domeniul public sau privat, au obligația de a întreține construcția, prin realizarea finisajelor la fațadă în mod uniform astfel încât toate garajele să aibă aceeași formă și culoare, albă având codul de culoare NCS: S 1002-G (Natural Colour System, care este standardul internațional de culoare folosit în producerea vopselurilor) și porțile de acces la garaje să aibă culoarea gri, având codul de culoare NCS: S 2002-R50B, (Natural Colour System, care este standardul internațional de culoare folosit în producerea vopselurilor), în termenele prevăzute de lege.

Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3m:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;  
Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3m:

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi (20% din suprafața parcelei) se vor realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime (maxim 10% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere; spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L3m:

În cazul locuirii colective sau a altor funcțiuni (loisir, sport, educație), nu este obligatorie împrejmuirea terenului spre stradă; Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;

În cazul locuirii colective sau a altor funcțiuni (loisir, sport, educație), nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari. Se permit delimitări determinate de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă și joasă, însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice;

În cazul loturilor destinate locuirii individuale, împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,3 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);

Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT = mp AC /mp teren \* 100)

L3m:

POT maxim = 35% - locuire individuala

50% - alte funcțiuni inclusiv locuire colectivă

\*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**  
(CUT = mp ADC /mp teren)

L3m:

CUT maxim = 1,1 mp. A.D.C./mp teren - locuire individuală  
1,5 mp. A.D.C./mp teren - alte funcțiuni inclusiv locuire colectivă

**Ljm - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri (conform PUZ "ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4+E retras" aprobat cu H.C.L. 432/2012)**

Preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012 (cartierul Alecsandri, între str. Grănicerilor și bdul. Republicii)

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;  
Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;  
Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;  
Depozitare en gros;  
Depozitări de materiale re folosibile;  
Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;  
Depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;  
Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;  
Autobaze și stații de întreținere auto;  
Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;  
Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

**SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

parcela se consideră construibilă, regim de construire izolat, dacă are suprafața minimă de 350 mp și un front la stradă de minim 14 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii

parcele se consideră construibilă, regim de construire cuplat, dacă are suprafața minimă de 250 mp și un front la stradă de minim 12 m;

Condițiile de constructibilitate se aplică la orice moment ulterior aprobării RLU, tuturor parcelelor, inclusiv celor rezultate în urma unor operațiuni de dezmembrare sau comasare ulterioare aprobării PUZ

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

În regim izolat - se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de 4 metri

În regim cuplat sau continuu - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe străzi de categoria III și 5 metri pe străzi de categoria II și I.

În toate zonele de extinderi noi - cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

În regim izolat - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri

În regim cuplat - clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;

În regim înșiruit (continuu) - clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu

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

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4m.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 metri lățime;

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012 și actualizat conform HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019):

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019:

Pentru funcțiunile de locuire:

1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;

1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;

2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament;

Pentru funcțiunile de alimentație publică:

1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață mai mare de 600 mp/construcție;

La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de învățământ:

1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață mai mare de 600 mp/construcție;

La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 60% pentru angajați;

Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar bancare:

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

Pentru funcțiunile comerciale:

1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;

1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;

1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

În cazul abrogării HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019, locurile de parcare/garare se vor asigura conform prezentului regulament.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 10 metri (P+2);

Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012 și actualizat conform condițiilor prevăzute de Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, avizat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015):

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Se vor respecta condițiile impuse de regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare;

La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii: dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;

vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;

lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire (pentru construcțiile cu funcțiuni publice).

formă: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.

Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, ocru, gri-bej, olive, gri-bleu.

Sursa: Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.\* :

Sursa: Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

**\*Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;  
 Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii  
 Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.

Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitorile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;  
 Persoanele fizice sau juridice care dețin garaje în Municipiul Baia Mare în temeiul unui contract de concesiune/închiriere pe domeniul public sau privat, au obligația de a întreține construcția, prin realizarea finisajelor la fațadă în mod uniform astfel încât toate garajele să aibă aceeași formă și culoare, albă având codul de culoare NCS: S 1002-G (Natural Colour System, care este standardul internațional de culoare folosit în producerea vopselurilor) și porțile de acces la garaje să aibă culoarea gri, având codul de culoare NCS: S 2002-R50B, (Natural Colour System, care este standardul internațional de culoare folosit în producerea vopselurilor), în termenele prevăzute de lege.

Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

&lt;

În zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea versanților;

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,3 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,2 metri.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT = mp AC /mp teren \* 100)

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

POT maxim = 35%

\*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT = mp ADC /mp teren)

Ljm (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

CUT maxim = 0,6 mp. A.D.C./mp teren pentru înălțimi de P+1  
0,9 mp. A.D.C./mp teren pentru înălțimi de P+2

#### CC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER

**CC2m - subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire**

**Cc\_r - subzona centrelor de cartier - zone cu concentrare de servicii de interes general cu raza medie de deservire (conform PUZ "ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4+E retras" aprobat cu H.C.L. 432/2012)**

**CC2m - subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și a cartierelor în curs de constituire**

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CC2m:

locuințe colective;

instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;

sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;

construcții pentru sănătate (policlinica, dispensar, cabinet medical);

servicii sociale, colective și personale;

servicii pentru turiști (agenții de turism, centre de informare turistică, centre de închiriere echipament, angajare de ghizi etc);

hoteluri, pensiuni;

sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;  
servicii de interes general;  
comerț cu amănuntul;  
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;  
sport și recreere în spații acoperite sau descoperite;  
parcaje la sol, subsol și multietajate;  
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;  
spații plantate;  
se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC2m:

La parter și eventual la alte etaje ale locuințelor colective se permit servicii și funcțiuni comerciale cu condiția ca parcela să fie mai mare de 1000 mp;  
clădiri pentru învățământ (grădinițe, școli generale) cu condiția ca suprafața parcelei să nu fie mai mică de 700 mp;  
lăcașuri de cult cu respectarea condițiilor de sănătate publică;  
activități manufacturiere nepoluante în cazul în care construcția nu depășește 1000 mp ADC.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CC2m:

Locuințe individuale  
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;  
depozitare en gros;  
depozitări de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;  
depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;  
activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;  
lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;  
orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

CC2m:

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim construibil va fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri;  
Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se admit construcții izolate sau cuplate cu condiția ca parcela să aibă o suprafață de minim 700 mp și un front la stradă de minim 20 metri; toate calcanele aparente până la momentul realizării construcțiilor cuplate la acestea, vor fi tratate arhitectural similar unei fațade pentru a nu afecta imaginea urbană- acestea vor fi avizate de Comisia de Estetică Urbană; prin tratarea arhitectural similară a unei fațade nu se vor înțelege ferestre de lumină;  
Construcțiile mai mari de P+4 se admit pe parcele cu suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20 metri;

Condițiile de construibilitate se aplică la orice moment ulterior aprobării R.L.U., tuturor parcelelor, inclusiv celor rezultate în urma unor operațiuni de dezmembrare sau comasare ulterioare aprobării P.U.Z.

Condițiile de mai sus sunt valabile în cazul noilor intervenții care necesită autorizație de construire. Parcelele deja construite păstrează condițiile existente până la solicitarea unei autorizații de construire, autorizație care se va emite în baza prezentului regulament.

Exemplu de măsurare al deschiderii la stradă (front) - caz particular Str. Grănicerilor

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă care are o lățime minimă de 4 metri, se consideră front la stradă lungimea însumată a proiecțiilor la aliniament a segmentelor perimetrice ale imobilului în cauză.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă limita de demarcație dintre domeniul public și proprietatea privată.

CC2m:

Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5 metri în cazul străzilor de categoria III și IV și 10 metri în cazul străzilor de categoria I și II, cu excepția Bd. Republicii care devine stradă de categoria III în dreptul parcelei cu număr cadastral 125661, dar se va păstra retragerea de 10 metri; În cazul parcelei cu număr cadastral 125661, în cazul extinderii str. Mărășești cu circulația pietonală peste parte din teren, se va păstra retragerea edificabilului cu 5 metri față de aliniamentul existent în prezent, mai exact față de limita cadastrală a terenului cu număr cadastral 125661;

Se consideră străzi de categoria II sectoarele de stradă cu câte 2 benzi pe sens (total 4 benzi), ce asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit; Sunt considerate străzi de categoria II: str. Grănicerilor, tronsonul de stradă al bd. Republicii cuprins între str. Mărășești și str. Grănicerilor;

Se consideră străzi de categoria III sectoarele de stradă cu câte o bandă pe sensul de circulație (total 2 benzi, carosabil minim 6-7m), care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și de locuire și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale; Sunt considerate străzi de categoria III: tronsonul de stradă al bd. Republicii în dreptul terenului cu N.C. 125661, str. Mărășești în dreptul terenului cu N.C. 125661, str. Muncii, str. Păltinișului;

Se consideră străzi de categoria IV cele cu un singur sens (carosabil minim 3-3,5m) care asigură accesul la locuințele din zonele cu trafic foarte redus;

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu diferența de înălțime între înălțimea clădirii și distanța dintre aliniamente;

În cazul parcelelor ce se învecinează cu pâraul Craica, retragerea față de aliniamentul de la pâraul Craica va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 10 metri;

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

CC2m:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 7,5 metri conform planșa de reglementări;

Se admite retragere laterală de minim 6 metri în cazul parcelelor de colț;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi minim 6 metri;

În cazul în care se solicită autorizații de construire pentru extindere construcții existente sau construire clădiri noi se va respecta prezentul regulament.

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

CC2m:

Clădirile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte;  
Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

CC2m:

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 metri lățime;

Accesele se stabilesc conform Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 4:

Construcții administrative:

Construcțiile administrative importante (Sedii de prefecturi, Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, Sedii de primării):

Accese carosabile directe din străzi de categoria I și II

Accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu (accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial)

Construcțiile administrative precum sedii/filiale de partid, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică

Construcții financiar-bancare:

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu

Construcții comerciale:

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului

platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor

Construcții de învățământ:

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

accese carosabile pentru locatari;

accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

În cazul unei parcelari pe doua rinduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.  
 Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:  
 accese carosabile pentru locatari;  
 accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;  
 accese la parcaje și garaje.

Pentru construcțiile de turism:

Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depasire și suprafețe pentru manevre de întoarcere  
 Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.  
 Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CC2m:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;  
 în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri; locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;  
 se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.  
 Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019.

Pentru funcțiunile de locuire:

1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;  
 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;  
 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;  
 la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;  
 pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament;

Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni etc.):

1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;  
 2 locuri de parcare/garare pentru pentru autocare la o suprafață mai mare de 600 mp/construcție;  
 La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de învățământ:

1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

2 locuri de parcare/garare pentru pentru autocare la o suprafață mai mare de 600 mp/construcție;  
La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 60% pentru angajați;  
Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar bancare:

1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;

La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;

Pentru funcțiunile comerciale:

1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;

1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;

1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;

1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

În cazul abrogării HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019, locurile de parcare/garare se vor asigura conform prezentului regulament.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CC2m:

În cazul parcelelor mai mari de 1000 mp, înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 18 metri (P+4), iar cota superioară a etajului retras nu va depăși 21,5 metri la atic (P+4-5R);

În cazul parcelelor de colț cu suprafață mai mare de 2000 mp și cu deschiderea la stradă mai mare de 25 m, se permite realizarea unui etaj suplimentar (6 retras) cu o înălțime maximă la cornișă/atic de 3,5m;

În cazul parcelelor cu suprafețe mai mici (potențiale lotizări din care rezultă loturi construibile ulterior aprobării prezentului R.L.U.) înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 15 metri (P+3)

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CC2m:

Se vor respecta condițiile prevăzute de Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, avizat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;

alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;

pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire (pentru construcțiile cu funcțiuni publice).

propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.

Pentru construcțiile situate pe arterele principale (Bd. Republicii) se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, ocru, gri-bej, olive, gri-bleu.

Sursa: Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare  
Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei :

Sursa: Regulamentul local de arhitectură și de estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare

\*Notă:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite;

Pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;

Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.

Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.

Modul de finisare al fațadelor construcțiilor noi inserate vor respecta cromatică zonei și reglementările prezentului regulament.

Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.

Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente.

Persoanele fizice sau juridice care dețin garaje în Municipiul Baia Mare în temeiul unui contract de concesiune/închiriere pe domeniul public sau privat, au obligația de a întreține construcția, prin realizarea finisajelor la fațadă în mod uniform astfel încât toate garajele să aibă aceeași formă și culoare, albă având codul de culoare NCS: S 1002-G (Natural Colour System, care este standardul internațional de culoare folosit în producerea vopselurilor) și porțile de acces la garaje să aibă culoarea gri, având codul de culoare NCS: S 2002-R50B, (Natural Colour System, care este standardul internațional de culoare folosit în producerea vopselurilor), în termenele prevăzute de lege.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CC2m:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);

se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistemăzire verticală la rețeaua publică de canalizare;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor rețelelor (electrice, telefonie, CATV etc);

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CC2m:

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață (10% din suprafața parcelei) se vor realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață (5% din suprafața parcelei) se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Astfel gradul de ocupare al suprafețelor minerale (suprafața cumulată pentru construcții, circulații și terase) nu va depăși 85%. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.);

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%;

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri;

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;

Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

CC2m:

Nu este obligatorie împrejmuirea terenurilor spre stradă; Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari sau poate fi utilizat ca terase pentru restaurante, cafenele etc. Se permit delimitări determinate de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă și joasă, însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice;

În cazul în care se dorește împrejmuirea terenurilor, împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,3 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri înălțime.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);



se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi etc)

se admit servicii și activități manufacturiere cu condiția să respecte cerințele de protecție a clădirilor cu funcțiuni protejate existente sau proiectate în vecinătate (să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00) și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

În vecinătatea clădirilor de locuințe colective se admite amplasarea de noi construcții cu funcțiuni permise, cu condiția amplasării noilor construcții la: minim înălțimea noii construcții față de blocul existent, dar nu mai puțin de 4m dacă blocul are pe latura dinspre noua construcție ferestre cu vedere;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Se interzice amplasarea de construcții pe spații verzi publice, pe locuri de joacă amenajate sau pe accese carosabile sau pietonale amenajate;

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

dispunerea de panouri de afișaj pe fațade, pentru a nu degrada finisajele și pentru a nu afecta imaginea arhitecturală;

curățătorii chimice;

depozitare en gros;

depozitări de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim construibil va fi de 1 000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri;

În cazul locuințelor individuale (înșiruite, cuplate și izolate) se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18 metri în



ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;  
 numărul acceselor se stabilește conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 4;  
 în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;  
 în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;  
 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 persoanelor cu dizabilitati.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;  
 în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri; locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;  
 se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

se recomandă D+P+4 pentru locuințe colective și D+P+2 pentru locuințe individuale, locașuri de cult și instituții;  
 înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;  
 în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,0 m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, 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; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă"; este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;

se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori și a tablei zincate; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);

vor fi prevăzuți hidranți care trebuie să deservească o zonă cu o rază de 200m,

se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor rețelelor (electrice, telefonie, CATV etc);

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:

15% spații verzi cu rol decorativ pentru funcțiuni administrative și financiar - bancare;

2-5% spații verzi cu rol decorativ pentru funcțiuni comerciale;

10-20% spații verzi plantate pentru funcțiuni culturale și de cult;

10-15 mp /bolnav pentru funcțiuni de sănătate;

30% spații verzi plantate pentru amenajări sportive;

se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;

spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m, cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 2,20 m incluzând un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20 m;

parcelele corespunzătoare locuințelor colective nu vor fi împrejmuite;

spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**  
(POT = mp AC /mp teren \* 100)

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

POT maxim = 80% pentru construcții P+3,4E

POT maxim = 40% pentru construcții P+2E

\*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**  
(CUT = mp ADC /mp teren)

Cc\_r (preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012):

CUT maxim = 2.2 mp. A.D.C./mp teren pentru construcțiile P+4E

CUT maxim = 0.9 mp. A.D.C./mp teren pentru construcțiile P+2E

**V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

**Vp - subzona spațiilor verzi cu folosință publică: spații plantate, locuri de joacă, dog-park**  
**Preluat conform P.U.Z. Zonă de locuințe colective D+P+4+E retras, aprobat cu HCL nr. 432/29.11.2012 (cartierul Alecsandri, între str. Grănicerilor și bdul. Republicii)**

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Spații plantate;

Alei;

Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park, amenajări pentru petrecerea timpului în aer liber;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, activități sportive;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi și specializate;

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

**SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

Nu este cazul.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Nu este cazul.

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.08.2021 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1557 din 09.12.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar  
Dr. Ec. Cătălin Gherăches

Arhitect Șef  
Drd. Urb. Arh. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
Ing. Urb. Iur. Mirela Ionca

