

## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

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

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

### ANEXA 1 LA HCL NR. 104 /2019

#### REGULAMENT

**Privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare**

#### A. PRINCIPII GENERALE

- Art. 1. Prevederile prezentului regulament se aplică la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor de pe raza Municipiului Baia Mare.
- Art. 2. Prezentul regulament reglementează modalitatea de autorizare a anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, a locuințelor colective mici, înțelesul acestora, și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare de pe teritoriul Municipiului Baia Mare.

#### B. ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE

- Art. 3. În înțelesul prezentului regulament, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500m de limita de intravilan, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiile conexe acestora, conf. L50/1999, Anexa 2.
- Art. 4. Anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole se vor reglementa astfel:
- suprafața minimă a parcelei va fi de 2500mp;
  - înscrierea categoriei de folosință în cartea funciară: arător, pășune, grădină, livadă, fânețe, pădure, ciupercărie, sere, etc;
  - înscrierea terenului în registrul agricol;
  - parcelele va avea acces din drum public, direct sau prin drept de servitute;
  - suprafața exploatației agricole va avea delimitată o zonă de anexe /gospodărie, în care se pot amplasa/amenaja construcții, iar restul terenului va avea destinația exclusiv agricolă;
  - indicii urbanistici nu vor depăși valorile:
    - POT - 20%;
    - CUT - 0.2;
    - regim de înălțime - Parter+Mezanin/Mansardă (mezaninul va avea o suprafață desfășurată de maxim 40% din suprafața construită),
    - H.max. cornișă - 7m;
  - spațiile de cazare nu vor depăși 20% din suprafața construită desfășurată și nu mai mult de 60mp suprafață desfășurată;

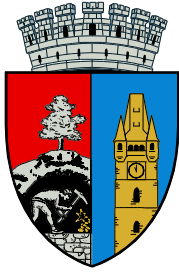
#### C. LOCUINȚE COLECTIVE MICI

- Art. 5. În înțelesul prezentului regulament, locuințele colective mici, sunt locuințele cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire între două și zece unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun.
- Art. 6. Inserarea locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spații verzi, locuri de parcare/garare.
- Art. 7. Locuințele colective mici se vor reglementa după suprafața de teren aferentă construcției, astfel:
- între 300-500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;
  - între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;

- c. între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;
  - d. peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;
- Art. 8. Se vor asigura suprafața minimă de spații verzi, loc de joacă pentru copii, parcări spațiile destinate platformelor gospodărești, în incintă.

#### D. PARCAJE

- Art. 9. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Art. 10. Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.
- Art. 11. Parcare/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.
- Art. 12. Se aprobă următoarele cerințe de parcare/garare:
- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
  - b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
  - c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
  - d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
  - e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.
  - f. 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 autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
    - la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;
  - g. Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:
    - 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
    - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
    - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;
  - h. Pentru funcțiunile de **cultură/culte**:
    - 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
    - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
    - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
  - i. Pentru funcțiunile de **sport-agrement/turism**:
    - 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
    - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
    - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
  - j. Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare**:



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

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

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

- 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
  - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;
  - k. Pentru funcțiunile **comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:**
    - 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
    - 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 500mp;
  - l. 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.
  - m. **La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.**
  - n. **La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.**
- Art. 13. Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.
- Art. 14. Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.
- E. DISPOZIȚII FINALE**
- Art. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament și NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice pe teritoriul Municipiului Baia Mare.
- Art. 16. În aceste condiții, autorizația de construire, nu va fi eliberată fără plata taxei de exceptare de la norma corespunzătoare numărului de locuri de parcare nerealizate.
- Art. 17. Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje și procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.
- Art. 18. Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcțiile pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementat situațiile prevăzute în prezentul regulament, construcțiile care au fost realizate în baza unei autorizații de construire emise pentru alt tip de funcțiune și se solicită schimbarea acesteia, precum și în cazul de extinderi/modificări la construcțiile existente, construcții care se vor supune legislației în vigoare, la data înregistrării cererii pentru modificările descrise mai sus.