



**HOTĂRÂREA NR. 233/2026**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Cartier Săsar- I.L. Caragiale - Victor Babeș - Bd. Independenței”, generat de amplasamentul delimitat de str. I.L. Caragiale, Victor Babeș, Bd. Independenței**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,  
VINERI 24 APRILIE 2026**

**Examinând:**

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 238 /2026;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.238/2026;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 5783 din 23.02.2026, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Cartier Săsar- I.L. Caragiale - Victor Babeș - Bd. Independenței”, generat de amplasamentul delimitat de str. I.L. Caragiale, Victor Babeș, Bd. Independenței, județul Maramureș, proiect nr. 044-2023, elaborator: : SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Florin Dan Floruț, inițiator: Municipiul Baia Mare,
- Solicitarea Municipiului Baia Mare cu sediul în Baia Mare, Str. Gh.Sincai 37, județul Maramureș, în calitate de inițiator, înregistrată cu nr. 5783 / 05.02.2026.

**Având în vedere :**

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 21 / 27.11.2025,
- Raportul de specialitate nr. 5783 din 06.02.2026 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „Cartier Săsar- I.L. Caragiale - Victor Babeș - Bd. Independenței”, generat de amplasamentul delimitat de str. I.L. Caragiale, Victor Babeș, Bd. Independenței, județul Maramureș,
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Amendamentele aduse în plenul ședinței de consiliu local:
  - 1.La intersecția Bd. Independenței cu I.L.Caragiale se va prevedea posibilitatea de a avea un sens giratoriu.
  - 2.Pe str. Victoriei, Tronson cuprins între str. Narciselor și str. Dimitrie Cantemir să se prevadă posibilitatea de amenajare piste biciclete (două sensuri).

-3. Pe str. Victoriei, Tronson I.L. Caragiale și Dimitrie Cantemir se va elimina zona pietonală propusă și se vor păstra calea de acces și parcările.

-4. Pe str. Dimitrie Cantemir să se lărgască pe tronson Ciprian Porumbescu cu Victor Babeș, și posibilitatea de a se lărgi toate străzile din cartier, conform reglementărilor actuale în vigoare, la minim 7 m, cu parcări.

- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

#### În temeiul prevederilor:

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

#### HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Cartier Săsar- I.L. Caragiale - Victor Babeș - Bd. Independenței”, generat de amplasamentul delimitat de str. I.L. Caragiale, Victor Babeș, Bd. Independenței, județul Maramureș, proiect nr. 044-2023, elaborator: : SC Aedilis Proiect SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Florin Dan Florut, inițiator: Municipiul Baia Mare, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș ;
  - Primarul Municipiului Baia Mare;
  - Arhitectul Șef ;
  - Municipiul Baia Mare, Str. Gh. Sincai 37, Baia Mare, jud. Maramureș;
  - Direcția Investiții;
  - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Bodor Fabian Orsolya  
Președinte de ședință



Contrasemnat pentru legalitate  
Jur. Vasile-Cameliiu Gligan  
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	16
Pentru	16
Impotrivă	-
Abțineri	

Anexa 3 la HCL nr. 233/2026

Pr. nr. 044/2023



# PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIER SĂSAR- I.L. CARAGIALE- VICTOR BABES-  
BD. INDEPENDENTEI – BAI A MARE

**VOLUMUL II: REGULAMENTUL LOCAL  
DE URBANISM**



Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare

Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233/2026  
Arhitect Șef  
PuZ 1052/2026

**EDILIS**  
PROIECT

„PNRR. Finanțat de Uniunea Europeană – Următoarea Generație UE”

<https://mfe.gov.ro/pnrr/>, <https://www.facebook.com/PNRROficial/>

- 1. Denumirea obiectivului de investiție:**  
PUZ – CARTIER SĂȘAR- I.L CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI
- 2. Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul):**  
JUDEȚUL MARAMURES, MUN. BAIA MARE
- 3. Titularul investiției:**  
MUN. BAIA MARE, jud. MARAMURES
- 4. Beneficiarul investiției:**  
MUN. BAIA MARE, jud. MARAMURES

**VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL**  
**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.  
BAIA MARE, STR. 1 MAI, NR.25, MARAMURES

**PROIECT NR.:** 044/2023

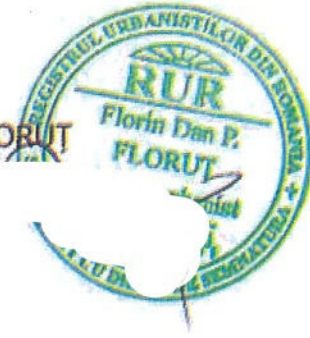
**DATA ELABORĂRII:** 2023



**LISTA DE SEMNĂTURI**

**PROIECTANT GENERAL : S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.**

**Şef proiect:** arh. urb. Dan Florin FLORUȚ



**Proiectanți:**

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

arh. urb. Florin V. LAZĂR

urb. peis. Anca Patricia C

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROȘ



Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre ne schimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
Porc 1-52 / 2026

CUPRINS

<b>CUPRINS</b>	
<b>I. DISPOZITII GENERALE:</b>	<b>6</b>
I.1. ROLUL RLU AFERENT PUZ	6
I.2. BAZA LEGALA DE ELABORARE	6
I.3. CONDIȚII DE APLICARE	7
I.4. DOMENIUL DE APLICARE	7
I.5. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	8
I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	8
I.7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)	9
I.8. DEFINIRE POT ȘI CUT	9
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR</b>	<b>10</b>
II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	10
II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	11
II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	13
II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	14
II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	16
II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	16
II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	17
<b>III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>24</b>
III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	24
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>24</b>
L – ZONA DE LOCUIRE	24
IS – ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL	26
A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	27
V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT	27
T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE	27
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	28
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	31
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	37



ARTICOLUL 3.a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII .....	
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	41
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) .....	41
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	44
ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	47
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ .....	52
ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE .....	54
ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	56
ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....	60
ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR .....	67
ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	70
ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	73
ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI .....	78
SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	80
ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	80
ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).....	82

Județul Maramureș  
 Municipiul  
 Baia Mare  
 Vizat spre neschimbare  
 Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
 Arhitect Șef  
 Puț 1052 / 2026

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - CARTIER SĂSAR- I.L CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI – BAIA MARE

## I. DISPOZITII GENERALE:

### I.1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – aferent PUZ este piesa de bază ce întăreşte şi detaliază reglementările din PUZ. Prescripţiile (permisiuni şi restricţii) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, PUZ şi RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică şi completează cu noile permisiuni şi restricţii şi constituie act de autoritate al administraţiei publice locale. RLU stabileşte elementele necesare eliberării de către autoritatea administraţiei publice, conform legii, a certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor pentru executarea construcţiilor pe terenul cuprins în PUZ.

### I.2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentaţie s-a întocmit în conformitate cu:

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificată şi completată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- H.G. nr. 525/1996, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991, modificată şi completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 24/2007 a spaţiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legislaţia în vigoare referitoare la căi de comunicaţii, reţele tehnico-edilitare, siguranţa construcţiilor, sănătatea populaţiei, etc.;
- Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;



- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Reglementările cuprinse în PUG aprobat al orașului Baia Mare și RLU aferent.

### 1.3. CONDIȚII DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentațiile de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al mun. Baia Mare.

PUZ-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al mun. Baia Mare și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

### 1.4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare elaborată de către beneficiarul lucrării, mun. Baia Mare, ca fiind zona „**cartier Săsar**”, stabilită prin Planul Urbanistic General al mun. Baia Mare. Terenurile care fac obiectul acestui PUZ cu o suprafață totală de **47,49 ha** sunt situate în intravilanul mun. Baia Mare.

Zona studiată este delimitată astfel: strada dr. Victor Babes la nord; strada I.L. Caragiale în partea de est; bld. Independentei la sud și str. Victor Babes la Vest.

Conform PUG Baia Mare, aprobat prin HCL nr. 349/1999, destinația actuală a zonei studiate este:

- **CB1** – subzona echipamentelor publice dispersate;
- **CC1** - subzona centrelor de cartier existente sau parțial existente;



- **CM1**- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+10;
- **CM2**- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+5;
- **L5**- subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3-P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale;
- **E1**- subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complexe rezidențiale existente;

### **I.5. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU**

La faza de autorizare de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului RLU.

### **I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

Unitățile teritoriale stabilite prin PUG au fost reconstituite prin PUZ, în următoarele:

**L – ZONA DE LOCUIRE** care cuprinde următoarele UTR-uri:

**Ljm** – Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

**Lm** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

**Li** – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

**IS – ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**, care cuprinde următoarele UTR-uri:

**IS1** – Subzona pentru construcții administrative

**IS2** – Subzona pentru construcții de învățământ

**IS3** – Subzona pentru construcții de sănătate

**IS4** – Subzona pentru construcții de culte

**A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE**

**Ac** - Zone de comerț- servicii

**V - ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT**

**Vp** - Spații verzi cu folosință publică: parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc.

**T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE**

**Tr** - Zona transporturilor rutiere

**Trp\_r** - Subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane

Împărțirea zonei în Unități Teritoriale de Referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitate Teritorială de Referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop



reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcellar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

### 1.7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

*Nu este cazul*

### 1.8. DEFINIRE POT ȘI CUT

**Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

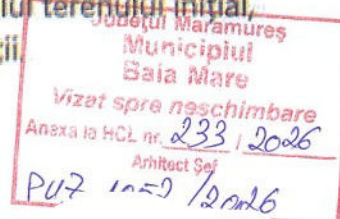
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință.

*Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:* suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

#### Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugând suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugând suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.



## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### **Terenuri cu destinația "curți construcții" din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile cu destinația "curți construcții" din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

#### **Resursele subsolului**

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### **Resurse de apă și platforme meteorologice**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton)

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, respectând zonele de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

#### **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

#### **Situri arheologice:**

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană

pentru Cultură, în condițiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

**Monumente istorice:**

În cadrul zonei studiate nu există monumente istorice, pentru care trebuie instituită zonă de protecție în cadrul PUG-ului Baia Mare.

**Zone de siguranță și protecție:**

- Pe baza normelor sanitare:

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică Satu Mare.

- Față de infrastructura tehnică:

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

În zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune Trifazat.

**Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:**

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22 m pentru drumuri naționale).

**II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC****Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Pentru a preîntâmpina anumite riscuri naturale se vor lua măsurile expuse în Memoriul General la capitolul „3.4.3 Sistemizarea verticală”



### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

### **Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.

### **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

### **Lucrări de utilitate publică:**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- Amenajarea zonelor verzi ca loc de întâlnire și organizare de evenimente în aer liber, prin eliminarea vegetației excesive și realizarea unui spațiu pietonal unitar. Eliminarea arborilor înalți și fără valoare peisagistică sau istorică, va permite amenajarea de parcări publice pentru locatarii din zonă, fapt ce va contribui în mod direct la decongestionarea traficului și la creșterea calității vieții locuitorilor din zonă.
- Modernizarea străzilor care necesită lucrări de intervenții
- Suplimentarea locurilor de parcare
- Îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane
- Amenajări de spații verzi
- Protejarea obiectivelor și a clădirilor cu valoare ambientală
- Amenajarea spațiilor publice cu mobilier urban adecvat
- Interzicerea demolării clădirilor cu valoare arhitecturală



### II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

- **Construcții comerciale:** Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va realiza orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- **Construcții de cultură:** spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.
- **Construcții de sănătate:** saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest, laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
- **Construcții și amenajări sportive:** Vor fi luate măsuri de protecție împotriva expunerii excesive la soare.
- **Construcții de agrement:** Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
- **Construcții de turism:** Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.
- **Construcțiile de locuințe:** Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri. Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime “H” să o lumineze, unde  $H \leq D$ . Regimul de construire izolat sau grupat permite o mai mare libertate de așezare a construcțiilor după o bună orientare. Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața vitrată să fie 1/5 sau 1/6 din suprafața pardoselii încăperii.

#### Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și spații verzi
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Viză spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233/2026  
Arhitect Șef  
Priz 10.02.2026

### **Amplasarea față de aliniament**

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile se vor amplasa **la aliniament** sau retras (*vezi regulament la nivel de UTR*), conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă.

Orice plombă între două case în aliniament se va face tot în aliniament, cu preluarea cornișelor și a coamelor învecinate și cu o arhitectură care să respecte volumetria caselor istorice, respectiv raportul plin - gol și ritmul golurilor fațadelor istorice.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare.

## **II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate. Fundăturile trebuie prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

### **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează:

- *Construcții administrative:* accese carosabile separate, acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, astfel, accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locuri de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- *Construcții comerciale:* alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

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

- **Construcții de cultură:** pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
- **Construcții de sănătate:** pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: străzi de categoria a IV-a de deservire locală; străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor ce acționează în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m; - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
- **Construcții și amenajări sportive:** pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: circulația carosabilă separată de cea pietonală; alei carosabile de descongestionare, care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
- **Construcții și amenajări de agrement:** pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public față de accesul de serviciu și de întreținere.
- **Construcții de turism:** 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 lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
- **Construcții de locuințe:** 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.

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

### Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

## II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitatea de acces de la drum public sau privat;
- suprafața minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

*Se va menține parcelarul existent, cu excepțiile prezentate mai jos.*

### Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxime admise, atât pe lotul dezmembrat, cât și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și minim 300 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

*Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile articolelor de mai sus.*

### **Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, **fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.**

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Parcajele se vor amenaja având în vedere dezvoltarea durabilă a municipiului.

*În acest scop se recomandă:*

Comuna Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233/2026  
Arhitect Sel  
PuZ 1052/2026

- realizarea de parcări multietajate subterane sau supraterane
- realizarea de parcări ecologice
- pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Excepție de la prevederile de mai sus face zona centrală istorică, în care asigurarea locurilor de parcare pentru clienți sau salariați se va face exclusiv în parcaje publice sau private adiacente zonei, în limita locurilor disponibile (disponibilul va fi certificat de administratorul parcării). Asigurarea locurilor de parcare pentru locatarii riverani se va face fie în incintele proprii fie în parcajele adiacente zonei.

Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și clienți să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate.

În ansamblurile de locuințe colective este interzisă amenajarea de garaje individuale (inclusiv baterii de garaje) pe domeniul public sau privat al municipiului.

*În ansamblurile de locuințe colective asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face:*

- în clădirea principală (de regulă în cazul ansamblurilor noi); variante: garaje colective la subsol/subsoluri sau subsol și parter sau pe terasă, garaje individuale la demisol sau parter);
- în parcaje colective amplasate în subteran sau în clădiri multietajate. În aceste cazuri terasa construcției se va amenaja ca spațiu verde/loc de joacă.
- în parcaje colective la sol în ansamblurile noi în care din proiectare se asigură conform normelor, pe lângă numărul de locuri de parcare și necesarul de spații verzi, locuri de joacă.

În mod excepțional, în ansamblurile de locuințe colective existente se va permite amplasarea parcajelor colective la sol ca soluție provizorie, în cazul în care amenajarea nu se face în detrimentul asigurării spațiilor verzi minime necesare pe locuitor și a celorlalte amenajări necesare funcționării corecte a ansamblului și zonei adiacente.

În ansamblurile de locuințe în care există deja garaje individuale amenajate pe domeniul public sau privat al orașului Primăria va elabora un program de desființare a acestora și înlocuire cu una dintre soluțiile eficiente menționate mai sus.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte.

Se vor amenaja obligatoriu parcuri pentru biciclete în zone cu aflax important de utilizatori: în zona centrală (inclusiv centrele de cartier) în zonele cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de agrement.

**Cerințe minime de spații de parcare - conform regulamentului privind "asigurarea numărului minim de parcuri și spații verzi în municipiul Municipiul Baia Mare":**

Art. 3. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 4. 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. 5. Parcarea/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. 250m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia, drept real notat în cartea funciară a terenului asupra căruia s-a instituit sarcina.

Art. 6. Se aprobă următoarele cerințe de parcare/garare:

a. Pentru funcțiunea de locuire:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 64.99mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 65.0mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

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

- 1 loc de parcare/garare la 5 clienți;
- 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;

c. Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți/public;

d. 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;

e. Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

- 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
PuZ 1052 / 2026

- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
- f. Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:*
- 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
- la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;
- g. 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;
- h. 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 30 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.*

*La toate funcțiunile prevăzute se vor asigura platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.*

*La toate funcțiunile, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.*

Orice solicitare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

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 vor fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

#### **Parcări ecologice:**

Parcările ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante. Se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.

*Scopuri urmărite prin realizarea de parcări ecologice:*

- volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluvială – reducerea necesarului de canalizare pluvială;
- îmbunătățirea calității apei și aerului;

- asigurarea unui spațiu maxim de parcare;
  - asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi.
- Avantajele parcărilor ecologice:**
- reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;
  - reducerea insulelor de căldură;
  - reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;
  - preluarea poluanților aerului de către coronament;
  - reducerea scurgerilor de apă din precipitații.

**Tipuri de materiale utilizate la realizarea parcărilor ecologice:**

- Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie că e vorba de dale ecologice (pavele tip grilă). Este disponibil într-o mare varietate de forme și culori, permit umplerea golurilor cu pietriș/criblură sau cu gazon.
  - Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație – (metoda cere precauție deoarece în cazul aplicării defectuoase are o durabilitate redusă).
  - Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. Nu se folosește pe suport cu conținut ridicat de argilă. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale
  - Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietriș care acționează ca un filtru.

**Spații verzi și plantate**

*Se vor respecta reglementările privind gestionarea arborilor existenți conform Anexei nr 1 la prezentul regulament (Caiet de sarcini pentru toaletarea arborilor existenți).*

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor prezentului capitol, Anexa nr 1 la prezentul regulament (Caiet de sarcini pentru toaletarea arborilor existenți) și a celor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință din prezentul regulament.

Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

În baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, conform legislației în vigoare.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața orașului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă - difuncționalități” **poziția exactă, esența și**

circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arborii, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare și între axul trunchiului și aliniamentul imprejmuirilor/cladirilor va fi de 1,50 m.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

În vecinătatea centurii rutiere viitoare se vor amenaja perdele de protecție cu rol dublu de protecție a localității și a drumului, cu lățime minimă de 10,0 m.

Se va acorda o protecție corespunzătoare arborilor ocrotiți (cat. III IUCN).

În vederea creșterii suprafețelor înverzite în ansamblurile existente de locuințe colective se recomandă aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele blocurilor, având în vedere că alături de beneficiile ecologice există și beneficii economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

*Extras din regulamentul privind "asigurarea numărului minim de parcări și spații verzi în municipiul Municipiul Baia Mare:*

- Pentru funcțiunile de *locuire, alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.), învățământ/sănătate, sport-agrement/turism* se va asigura o suprafață de spațiu verde/loc de joacă pe o suprafață de minim 15% din suprafața pentru care se solicită emiterea autorizației de construire.
- Pentru funcțiunile de *locuire, alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.), administrative/birouri/financiar-bancare* se instituie obligativitatea plantării parcarilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 5 locuri de parcare, iar pentru funcțiunile de *învățământ/sănătate, cultură/culte, sport-agrement/turism, comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare* se instituie



obligativitatea plantării parcărilor amenajate la nivelul solului cu 1 arbore la 3 locuri de parcare.

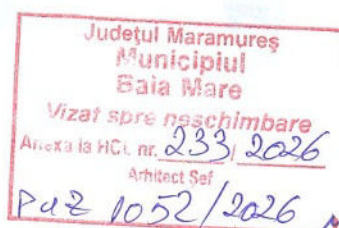
- Pentru *parcărilor amenajate la nivelul solului*, realizate de către Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare, se va asigura 1 arbore la 3 locuri de parcare.
- Arborii vor fi plantați în ochiuri pătrate de minim 1.0-1.0m, sau ochiuri circulare de diametru minim 1.0m, sau fâșii verzi de lățime minim 1.0m, iar distanța maximă între arbori să fie 8.0m.
- În situația în care parcărilor se amenajează la limitele de proprietate, se va asigura o fâșie verde de minim 0.75-1.0m pe care se vor planta arbuști/gard viu/perdele verzi de protecție.
- Arborii vor avea tulpina de minim 5cm diametru la plantare și un coronament de minim 4.0m diametru la maturitate.
- La solicitarea emiterii autorizației de construire, documentația v-a conține tipurile de specii de arbori propuși cu denumirea științifică.

### Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

*Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.*



### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

**L - ZONA DE LOCUIRE**, care cuprinde următoarele UTR-uri:

**Ljm** – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

**Lm** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

**Li** – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

**IS – ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**, care cuprinde următoarele UTR-uri:

**IS1** – Subzona pentru construcții administrative

**IS2** – Subzona pentru construcții de învățământ

**IS3** – Subzona pentru construcții de sănătate

**IS4** – Subzona pentru construcții de culte

**A – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE**, care cuprinde următoarele UTR-uri:

**Ac** - Zone de comerț- servicii

**V – ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT**, care cuprinde următoarele UTR-uri:

**Vp** - Spații verzi cu folosință publică: parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc.

**T – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE**, care cuprinde următoarele UTR-uri:

**Tr** - Zona transporturilor rutiere

**Trp\_r** - Subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos.

#### L – ZONA DE LOCUIRE

##### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- **Funcțional;**

Caracterul locuințelor: individuale, colective mici;

Caracterul țesutului urban:



- omogen rezidențial cu echipamente publice aferente;
- mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;
- **Morfologic:**

Tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp;
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

Configurația în raport cu spațiul stradal:

- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor;
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite;
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tipvagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecăreiparcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;

**Volumetria:** regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P-P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

**Sspațiul liber:** continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă sunt vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejmuirile transparente către stradă cu împrejmuiri opace;

**Vechime:** - exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;

**Calitatea construcției:** definită prin arhitectură, partiu, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

În cadrul zonei L se regăsește și parcul RFN, care îndeplinește rolul de centru principal al cartierului. Această zonă integrează diverse funcțiuni și utilități publice, precum spații de ședere și loisir, locuri de joacă pentru copii, magazine și alte dotări de interes local.



## 2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

*L - ZONA DE LOCUIRE, care cuprinde următoarele UTR-uri:*

**Ljm** – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

**Lm** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

**Li** – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

## IS – ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

### 1. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri, de regulă cu maxim P+4 niveluri, situate în general în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat). Înălțimea maximă recomandată este de 20,0 m. În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit, înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

În cazul echipamentelor publice, administrative și financiar - bancare situate în afara zonelor protejate, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD pentru construcții cu suprafața construită desfasurată între 400 și 1000 mp și prin PUZ ce va include și un studiu de circulație pentru cele ce depășesc 1000 mp suprafața construită desfasurată.

### 2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

*IS – ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, care cuprinde următoarele UTR-uri:*

**IS1** – Subzona pentru construcții administrative

**IS2** – Subzona pentru construcții de învățământ

**IS3** – Subzona pentru construcții de sănătate

**IS4** – Subzona pentru construcții de culte

## A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

### 1. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversia în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

### 2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

*A – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE, care cuprinde următoarele UTR-uri:*

**Ac** - Zone de comerț- servicii

## V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

### 1. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție, păduri și parcuri, spații verzi de protecție.

### 2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

*V – ZONĂ VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT, care cuprinde următoarele UTR-uri:*

**Vp** - Spații verzi cu folosință publică: parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc.

## T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

### 1. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de comunicații din cadrul municipiului este formată din circulații rutiere de toate categoriile, căi ferate publice și uzinale, precum și din drumuri expres propuse, formate din tronsonul Vaja (Ungaria) – Satu Mare - Baia Mare și tronsonul de centură al municipiului.

## 2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

*T – ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE, care cuprinde următoarele UTR-uri:*

**Tr** - Zona transporturilor rutiere

**Trp\_r** - Subzona parcajelor publice colective supraterane sau subterane

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE:

**Ljm** – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- reparații la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere de folosință publică
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

**Li** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- reparații la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;



- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere de folosință publică
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

**IS1 - subzona pentru construcții administrative**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: Primărie, Consiliu județean, prefectură, Poliție, Unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidență a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc.);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar - bancare;
- servicii sociale și colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

**IS2- subzona pentru construcții de învățământ**

- școli;
- licee;
- școli postliceale;
- școli profesionale;
- instituții de învățământ superior;
- cămine și cantine pentru elevi și studenți;
- afterschool;
- spații verzi amenajate;
- parcaje

**IS3- subzona pentru construcții de sănătate**

- spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- policlinici



- dispensare medicale;
- centre de transfuzii;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale;
- creșe;
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale;

**IS4-** subzona pentru construcții de culte

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate.

**Ac** - zona de comerț - servicii

- spații comerciale și de servicii cu raza medie și redusă de servire și cu suprafața de vânzare redusă și medie - în condițiile detaliate mai jos
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- structuri de cazare: hoteluri;
- alimentație publică: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații închise destinate destinderii, sportului
- spații plantate
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;

**Vp** - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc.

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- terenuri pentru sport, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

**Tr** - zona transporturilor rutiere

- căi de comunicație rutieră: străzi de categoriile I, II, III și IV;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- rețele tehnico-edilitare subterane

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane

- garaje colective subterane pe unul sau mai multe niveluri
- garaje multietajate
- instalații de garare individuală multietajată
- alei, trotuare, spații verzi amenajate

## ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Ljm** – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 50% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, 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;
- se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale: gradiniță, școală, afterschool, cabinete medicale individuale și cabinete stomatologice, farmacii;

Municipalitatea  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233/2026  
Arhitect Șef  
Puș 1052/2026

- prin excepție de la alineatul anterior, în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit și se recomandă funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile cu vecinătatea;
- comerț de proximitate, sau specializat (exclus materiale de construcții) și servicii profesionale și personale în structuri de vânzare cu suprafață mică (S. com.max.400 mp) și fără a utiliza suprafața liberă a parcelei pentru depozitare sau comercializare,
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- structuri de cazare: hoteluri cu capacitate mică;
- alimentație publică: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- cluburi, cinematografe
- policlinici, centre de tratament
- lăcașuri de cult

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, stabilite prin PUZ; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- locuințe colective noi cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;
- în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit imobile cu funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile inclusiv realizate prin conversia totală a imobilelor de locuit existente
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasarea în imobil, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20) care utilizează accesele existente ale locatarilor, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor situate pe arterele ce fac parte din trama majora a localității, pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu asigurarea accesului separate dinspre stradă, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate; intervențiile asupra fațadei se studiază pentru întreg tronsonul și se avizează de către Comisia de Estetică Urbană a municipiului Baia Mare.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;



- se admit construcții provizorii pe durată determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă în condițiile stabilite prin PUZ-ul întocmit.

**Li-** subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, stabilite prin PUZ; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- locuințe colective noi cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;
- în cazul amplasamentelor situate pe artere aparținând tramei stradale principale se admit imobile cu funcțiunile din categoriile Ac și IS compatibile inclusiv realizate prin conversia totală a imobilelor de locuit existente
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasarea în imobil, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maximum 12 ore pe zi (între orele 8:00 și 20:00), care utilizează accesul existente ale locatarilor. Exemple: cabinete medicale, birouri de avocatură, birouri notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor situate pe arterele ce fac parte din trama majoră a localității, pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi: comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc., cu asigurarea accesului separat dinspre stradă, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, nu afectează circulația pietonală și nici spațiile verzi amenajate. Intervențiile asupra fațadei se studiază pentru întreg tronsonul și se avizează de către Comisia de Estetică Urbană a municipiului Baia Mare
- lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Se admit construcții provizorii pe durată determinată de maximum 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă în condițiile stabilite prin PUZ-ul întocmit.

**IS1-** subzona pentru construcții administrative

- în zona de locuințe joase se admite numai inserția de construcții din gama IS1, care au rază de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule) și care nu depășesc 400 mp ACD, în condițiile specifice fiecărei zone;
- se admite amplasarea, la parterul (și mezaninul) blocurilor de locuințe de pe arterele principale, numai a echipamentelor din gama IS1, care au rază de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule);

Județul Maramureș  
 Municipiul  
 Baia Mare  
 Vizat spre neschimbare  
 Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
 Arhitect Șef  
 PuZ 1052/2026

- servicii comerciale complementare: alimentație publică în structuri de vânzare cu suprafață mică, comerț de proximitate, servicii profesionale și personale și alte asemenea, cu maximum 200 mp ACD;
- servicii comerciale complementare: alimentație publică în structuri de vânzare cu suprafață mică, comerț de proximitate, servicii profesionale și personale și alte asemenea, cu maximum 200 mp ACD;
- instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur, potrivit P100-1/2006.

### IS2- Subzonă pentru construcții de învățământ

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (ex.: librării, papetării etc.)
- se admite inserarea altor construcții și amenajări legate de procesul de învățământ și/sau de petrecerea timpului liber al copiilor și tinerilor, care să deservească atât unitatea școlară, cât și vecinătatea: săli de sport, săli multifuncționale, bazine de înot, terenuri de sport, terenuri de joacă, cluburi ale copiilor etc.
- sunt admise și alte amenajări speciale cerute de programul școlar, **numai dacă** sunt compatibile cu vecinătatea (ex.: ateliere-școală, micro-baze de producție, sere/grădini/livezi etc.).

### IS3 - subzona pentru construcții de sănătate

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică. Instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- cabinetele medicale individuale și punctele farmaceutice se pot amplasa și în subzonele de locuit;
- amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de spitale;
- detalierea reglementărilor pentru policlinici și spitale se va face printr-o documentație de urbanism (vezi „generalități, caracterul zonei”).

### IS4 - subzona pentru construcții de culte

- amplasarea de cimitire nou constituite se poate realiza pe loturile bisericilor cu condiția respectării unei distanțe de 50m față de zonele de locuit;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică. Instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;



- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice;
- lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu.

#### Ac - zona de comerț- servicii

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică. Instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- în zonele de locuit se admite inserția structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mică și rază mică și medie de servire, potrivit reglementărilor specifice fiecărei zone
- inserția structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață medie și rază mică și medie de servire este permisă în:
  - zona centrală Cn,
  - în centrele de cartier Cc;
  - pe arterele principale din afara zonelor Cn și Cc inserția structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață medie și rază mică și medie de servire este permisă în măsura în care amplasarea se face în baza unui PUZ care studiază inserția în raport cu vecinătatea;
- sunt permise alte activități terțiare compatibile cu vecinătatea;
- sunt permise activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul precum și expunerea și desfacerea produselor respective;
- amplasarea de unități comerciale cu rază mare de servire se face de regulă la marginea localității, în parcuri/zone comerciale amplasate pe arterele principale de penetrație în oraș, reglementate printr-un PUZ ce include și studiu de circulație
- în cazul construcțiilor cu suprafață de vânzare între 400 și 1000 mp, detalierea reglementărilor se face prin PUD dacă amplasarea nu a fost reglementată prin PUZ-ul de ansamblu al zonei;
- în cazul construcțiilor cu suprafață de vânzare mai mare de 1000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație;
- amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate minorilor, se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni;
- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizată și aprobată  
Anexa la HCL nr. 233/2026  
Arhitect Șef  
PuZ 1052/2026

**Vp - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc;**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor.

**Tr - zona transporturilor rutiere**

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
  - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
  - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
  - construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);
  - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
  - parcaje pentru salariați și pentru călători;
  - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
    - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței

acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv;

- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului.
- se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane

- Se admit parcaje la sol numai ca soluții temporare, până când creșterea parcului auto va justifica realizarea clădirilor descrise la articolul anterior;
- în funcție de amplasament și necesitățile zonei, la nivelul superior al garajelor/parcajelor se vor amenaja spații verzi, locuri de joacă pentru copii, dotări comerciale, de agrement etc;
- în funcție de necesitățile zonei se admite cuplarea funcțiunii de parcare cu o funcțiune comercială (complex comercial, piață agroalimentară, complex de servicii cu condiția ca la calculul necesarului de locuri de parcare să se ia în calcul atât necesitatea publică (necesarul de locuri de parcare pentru utilizările din zona imposibil de acoperit de amenajările din incintele proprii);
- colectarea și dirijarea apelor meteorice în sistemul public de canalizare sau într- un emisar după preepurare este obligatorie.

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

*Orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;*

**Ljm** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfășurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
Pu 8 1052 / 2026

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea 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 rapidă a apelor meteorice;

**Lm-** subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului;
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea 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;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;

**Li** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale :

- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului



- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea 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;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;

**IS1- subzona pentru construcții administrative :**

- orice utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2
- 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.

**IS2- subzona pentru construcții de învățământ :**

- orice utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;
- 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;

**IS3- subzona pentru construcții de sanatare:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, pentru a evita afectarea imaginii arhitecturale și deteriorarea finisajelor clădirii;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- 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.

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
PUZ 1052/2026

**IS4 - subzona pentru construcții de culte:**

- orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate;
- 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.

**Ac - zona de comerț- servicii:**

- sunt interzise utilizările cu caracter industrial sau productiv, incompatibile cu funcțiunile de locuire și cu instituțiile publice existente în zonă;
- este interzisă inserția structurilor comerciale tip hipermarket sau comerț en-gros în zona de locuit sau în zona centrală a localității;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- 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 (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic (olărit, pictură etc);
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- 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.

**Vp - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc:**

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;



**Tr-** zona transporturilor rutiere :

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcărilor și a altor amenajări care pot obtura vizibilitatea în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare în intersecțiile la nivel sau la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- zona destinată circulației rutiere, inclusiv terenurile rezervate pentru:
  - modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia
  - modernizarea intersecțiilor
  - realizarea spațiilor de parcare
- se constituie ca zona non-aedificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, pistelor de biciclete, spațiilor verzi, rețelelor edilitare;
- indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, pe zona destinată circulației rutiere se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care se conformează proiectului de modernizare/înființare a drumului sau/și a lucrărilor legate de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității;
- actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:  
Conform PUZ

**ARTICOLUL 3.a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII**

*Nu este cazul.*

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

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

**Ljm** – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente:

- parcela se consideră construibilă dacă are: front minim 8 metri - pentru construcții înșiruite, 12 m – pentru construcții cuplate;

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
PuZ 1052 / 2026

- suprafața minim: 150 mp - pentru construcții înșiruite, 200 mp – pentru construcții cuplate, 250 mp – pentru construcții izolate;
- raportul dintre lățimea și adâncimea parcelei este cel puțin egal maxim 1/5;
- pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente, deschiderea minimă va fi de 12,0 m pentru construcții cuplate la calcan pe ambele limite laterale și 15,0 m pentru construcții izolate sau cuplate;
- În cazul parcelelor destinate construcțiilor cu alte funcțiuni admise (comert, servicii, echipamente publice) suprafața și deschiderea minimă ale parcelei vor fi cele specifice funcțiunilor.

**Lm-** subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de 500 mp cu deschiderea la stradă de minim 20,00 m;
- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

**Li-** subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- suprafața minimă a parcelei destinate blocurilor de locuințe este recomandată de 600 mp cu deschiderea la stradă de minim 20,00 m;
- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

**IS1-** subzona pentru construcții administrative:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 m pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20,00 m pentru construcții publice cu raza de servire sau adresabilitate redusă;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

**IS2-** subzona pentru construcții de învățământ:

- suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar, 22 mp/copil, iar pentru învățământul școlar 20 mp/elev;



- frontul la stradă se recomandă fi minim 20,00 metri pentru grădinițe și minim 30,00 m pentru școli și licee.

**IS3-** subzona pentru construcții de sănătate:

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule (spitale, policlinici etc.) și 500 mp cu deschidere de 15,0 m pentru construcții cu frecvență mai redusă;
- construcțiile cu raza de servire și adresabilitate/frecvență redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

**IS4-** subzona pentru construcții de culte:

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

**Ac-** zona de comerț- servicii :

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri pentru funcțiuni cu raza de servire largă și 500 mp
- construcțiile cu raza de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate

**Vp** - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

*Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;*

**Tr-** zona transporturilor rutiere

- conform studiilor de specialitate;
- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă se recomandă a fi de minim 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism conform normelor specifice.

Județul Maramureș  
Municipiul  
Săua Mare  
Viză spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
Puș 1052 / 2026

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterrane și subterane  
Conform PUZ

## **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Ljm** – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- se va ține seama de prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii";
- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau retrasă față de aliniament;
- obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexă, este interzisă amplasarea acestora la stradă;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de 2,0 m și nu mai mult de 5,0 m;

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- se va ține seama de prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii";
- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,50m pentru străzi de categorie superioară;
- în celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim 3.0 m pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 5,00 m în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: stradă cu distanța între aliniamente 10,00 m, clădire cu P+5 = 18,00 m,  $18,00 - 10,00 = 8,00$  m diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie:  $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$ );
- în cazul amplasării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.
- banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20,00 m de la alinierea clădirilor;

**Li** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:



- se va ține seama de prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii";
- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,50m pentru străzi de categorie superioară;
- în celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim 3.0 m pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 5,00 m în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: stradă cu distanță între aliniamente 10,00 m, clădire cu P+5= 18,00 m,  $18,00-10,00 = 8,00$  m diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie:  $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$ );
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor;

#### IS1- subzona pentru constructii administrative:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu condiția retragerii clădirilor adiacente față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament;

#### IS2 - subzona pentru constructii de învățământ :

- se vor respecta prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii";
- în cazul în care este permisă amplasarea retrasă de la aliniament potrivit alineatului anterior, construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;



- în cazul în care este necesară amplasarea la aliniament în baza prescripțiilor generale "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii" se recomandă ca spre stradă să fie orientate spații conexe procesului de învățământ, nu săli de clasă.

**IS3** - subzona pentru construcții de sanatare:

- se vor respecta prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii";
- clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri nu este recomandată;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care atrag fluxuri semnificative de pietoni și mașini, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult);

**IS4**- subzona pentru construcții de culte:

- se vor respecta prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii", cu următoarele condiții:
- se va evita amplasarea lăcașurilor de cult și serviciilor sociale care crează aglomerație în zonele în care reglementările dictate de condițiile generale impun amplasarea pe aliniament iar lățimea trotuarului este mai mică de 2,50 m;
- retragerea minimă a lăcașurilor de cult de la aliniament va fi de 6,00 m;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament a noile clădiri, care nu crează aglomerație în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor etc.);

**Ac** - zona de comerț – servicii:

- se vor respecta prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii";
- acolo unde caracterul străzii permite, vor fi retrase de la aliniament cu minim 6- 10 metri pentru a permite amenajarea spațiilor de parcare necesare și fluxul de pietoni.

**Vp** - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

*Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;*

**Tr - zona transporturilor rutiere**

- se vor respecta prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii"
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria III.

**Trp\_r-** subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:  
*Conform PUZ***ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****Ljm-** subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente:

- se menține actualul regim de construire, continuu sau discontinuu;
- banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la aliniament, fiind limitată posterior suplimentar de o retragere minimă de 3,00 m de la limita posterioară a parcelei; construcțiile anexă cu regim de înălțime P pot fi amplasate în afara benzii de construibilitate spre limita posterioară; construcțiile principale pot depăși spre limita posterioară a parcelei limita de construibilitate numai în cazul în care este posibilă/necesară cuplarea la calcan cu o construcție de pe o parcelă adiacentă;
- se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii"
- înființarea de calcan vizibile dinspre stradă în banda de construibilitate este permisă numai dacă amplasarea "tradițională" este un model specific construirii pe strada respectivă și dacă se respectă regulile specifice amplasării tradiționale ;
- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate;

**Lm -** subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,00 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
  - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
  - distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare care nu provoacă disconfort locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri etc.), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișă 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,50 m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;
  - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 18.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
  - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;
  - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Li-** subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
  - clădirile din aceeași categorie funcțională se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,00 m, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 m;
- distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare care nu provoacă disconfort locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri etc.), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișă 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,50 m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduse la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 20,00 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 m;

**IS1 - subzona pentru constructii administrative:**

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce pana la  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și studiu de însorire;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre,

noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale;

#### **IS2-** subzona pentru construcții de învățământ:

- se vor respecta prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii";
- în cazul în care nu se aplică regula calcanului clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 10,00 metri;

#### **IS3 -** subzona pentru construcții de sanătate

- clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și studiu de însorire;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale ;

**IS4 - subzona pentru construcții de culte:**

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;
- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și studiu de însorire.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile care nu au funcțiuni care (generează) crează aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale ;

**Ac - zona de comerț- servicii:**

- se vor respecta prescripțiile generale conform "II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii";
- în cazul amplasării izolate a clădirilor retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și studiu de însorire;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri

în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

**Vp** - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;  
*Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;*

**Tr** - zona transporturilor rutiere:

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- conform studiilor de specialitate.

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:  
*Conform PUZ.*

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

**Ljm** – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.00 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,00 m în cazul în care una dintre construcții este o anexa și construcția principală nu are ferestre cu vedere spre aceasta;

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.00 m; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 6,00 m, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în baza studiului de însorire inclus în PUZ;

**Li** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu

mai puțin de 6,00 m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală; de asemenea distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dacă numai una dintre clădiri are pe fațada respectivă ferestre cu vedere

**IS1 - subzona pentru construcții administrative :**

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

**IS2 - subzona pentru construcții de învățământ :**

- clădirile vor respecta între ele o distanța egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor spații;
- în cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor.

**IS3 - subzona pentru construcții de sanatare:**

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri;

**IS4 - subzona pentru construcții de culte:**

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

**Ac - zona de comert- servicii:**

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri;

**Vp** - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;  
*Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;*

**Tr** - zona transporturilor rutiere:

- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- conform studiilor de specialitate.

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:  
*Conform PUZ.*

## **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**Ljm** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente :

- 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 3.50 m lățime și respecta condițiile generale de la capitolul "II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII";

**Lm**- subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale :

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

**Li**- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale :

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru locuințe colective care au sistem de colectare a deșeurilor în clădire se va asigura un acces secundar pentru evacuarea gunoiului.

**IS1**- subzona pentru construcții administrative:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;

- 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 dizabilități;
- se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

**IS2 - subzona pentru construcții de învățământ :**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități

**IS3- subzona pentru construcții de sanatare:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile se vor asigura separații funcționale ale acceselor;
- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

**IS4 - subzona pentru construcții de culte:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

**Ac - zona de comerț- servicii:**

- se aplică prescripțiile generale de la capitolul "II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII"

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil 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;
- 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 dizabilități.

**Vp** - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc :

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

**Tr** - zona transporturilor rutiere:

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:

- se va asigura accesul numai direct dintr-o circulație publică;

## **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**Ljm** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*
- inserția garajelor individuale pe domeniul public sau privat al municipiului este interzisă; pentru parcare în ansamblurile de locuințe colective se vor adopta soluțiile prevăzute la *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*

**Li** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale :

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale: *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*
- inserția garajelor individuale pe domeniul public sau privat al municipiului este interzisă; pentru parcare în ansamblurile de locuințe colective se vor adopta soluțiile prevăzute la *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*

**IS1** - subzona pentru construcții administrative:

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- 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 în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- 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.

**IS2 - subzona pentru construcții de învățământ:**

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- 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 în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- 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.

**IS3 - subzona pentru construcții de sanătate:**

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- 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 în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- 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.

**IS4 - subzona pentru construcții de culte:**

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"* staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- 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 în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- 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.

**Ac - zona de comerț- servicii:**

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*
- 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 în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- 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.

**Vp - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc :**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare și alte reglementări generale vezi *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*

**Tr - zona transporturilor rutiere:**

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:

- Conform PUZ
- Pentru calculul numărului de locuri de parcare necesar într-o zona-vezi *"II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI"*

## **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Ljm** - subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente:

- înălțime maximă admisibilă la cornișă: 10,00 metri (P+2) fără a depăși distanța dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale :

- Se vor aplica prevederile generale de la capitolul *"II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII"*, referitoare la înălțimea construcțiilor;
- Înălțimea maximă admisă în zona: P+4 (Hmax=16,0 m) cu excepția accentelor de maxim P+8 stabilite prin PUZ;
- 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. Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente;

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (m)	Numar niveluri convenționale	Număr niveluri suplimentare admise: -(A) <sup>12</sup> -(B) <sup>13</sup>
Sub 9 metri	7-10	P+1+M - P+2	- 1 nivel; - 1 nivel
9,01 -11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m.=10metri (categoria III)	11	P+2+M	- 1 niveluri; - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	- 2 niveluri; - 1 nivel
13,00 -16,0 m	16	P+4	- 2 niveluri; - 1 nivel
16,00 -19,0 m	19	P+5	- 2 niveluri; - 1 nivel
19,00 -22,0 m Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m. (categoria II)	22	P+6	- 2 niveluri; - 2 niveluri
22,00 -25,0 m	25	P+7	- 2 niveluri; - 2 niveluri
25,00 -27,0 m	27	P+8	- 2 niveluri; - 2 niveluri
27,00 -30,0 m	30	P+9	- 2 niveluri; - 2 niveluri
30,00 -36,0 m	33	P+10	- 2 niveluri; - 2 niveluri
36,01 - 45,00 si peste	39	P+12	- 2 niveluri; - 2 niveluri

- 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 strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 m și cu condiția sa nu rămâna vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale, capitolul "II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII", referitoare la Înălțimea construcțiilor.

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2024  
Arhitect Șef  
P42 1052 / 2024

- Li- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale;
- se vor aplica prevederile generale de la capitolul "II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII", referitoare la înălțimea construcțiilor
- înălțimea maximă admisă în zonă: P+10 (Hmax=33,0 m) cu excepția accentelor de maxim P+14 stabilite prin PUZ;
- 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;
- Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente;

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (m)	Număr niveluri convenționale	Număr niveluri suplimentare admise: -(A) <sup>12</sup> -(B) <sup>13</sup>
Sub 9 metri	7-10	P+1+M - P+2	- 1 nivel; - 1 nivel
9,01 -11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m.=10metri (categoria III)	11	P+2+M	- 1 niveluri; - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	- 2 niveluri; - 1 nivel
13,00 -16,0 m	16	P+4	- 2 niveluri; - 1 nivel
16,00 -19,0 m	19	P+5	- 2 niveluri; - 1 nivel
19,00 -22,0 m Carosabil - 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m.(categoria II)	22	P+6	- 2 niveluri; - 2 niveluri
22,00 -25,0 m	25	P+7	- 2 niveluri; - 2 niveluri
25,00 -27,0 m	27	P+8	- 2 niveluri; - 2 niveluri
27,00 -30,0 m	30	P+9	- 2 niveluri; - 2 niveluri
30,00 -36,0 m	33	P+10	- 2 niveluri; - 2 niveluri
36,01 - 45,00 si peste	39	P+12	- 2 niveluri; - 2 niveluri

*Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente*

- 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 strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 m și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform "II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII", referitoare la înălțimea construcțiilor

**IS1**- subzona pentru construcții administrative:

- se vor aplica prevederile generale de la "II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII", referitoare la înălțimea construcțiilor;
- înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă admisă a zonei de inserție;
- se recomandă inserția clădirilor din categoria IS1 ca accente de înălțime acolo unde reglementările zonei o permit;
- 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 conform:

*Corelarea înălțimii maxime admise cu distanța dintre aliniamente;*

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (m)	Numar niveluri convenționale	Număr niveluri suplimentare admise: -(A) <sup>12</sup> -(B) <sup>13</sup>
Sub 9 metri	7-10	P+1+M - P+2	- 1 nivel; - 1 nivel
9,01 -11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m.=10metri (categoria III)	11	P+2+M	- 1 niveluri; - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	- 2 niveluri; - 1 nivel
13,00 -16,0 m	16	P+4	- 2 niveluri; - 1 nivel
16,00 -19,0 m	19	P+5	- 2 niveluri; - 1 nivel

19,00 -22,0 m Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m .(categoria II)	22	P+6	- 2 niveluri; - 2 niveluri
22,00 -25,0 m	25	P+7	- 2 niveluri; - 2 niveluri
25,00 -27,0 m	27	P+8	- 2 niveluri; - 2 niveluri
27,00 -30,0 m	30	P+9	- 2 niveluri; - 2 niveluri
30,00 -36,0 m	33	P+10	- 2 niveluri; - 2 niveluri
36,01 - 45,00 și peste	39	P+12	- 2 niveluri; - 2 niveluri

- 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 strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform capitolul "II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII", referitoare la înălțimea construcțiilor.

#### IS2 - subzona pentru construcții de învățământ :

- pentru grădinițe, înălțimea maximă nu va depăși P+1;
- pentru școli primare, înălțimea maximă nu va depăși P+2;
- pentru școli gimnaziale, licee, internate se recomandă maxim P+4 niveluri
- pentru unități de învățământ superior (inclusiv căminele aferente) se poate atinge un regim de înălțime de maxim P+6, cu H max 22 m.

#### IS3 - subzona pentru construcții de sanatare:

- 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 strazii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- 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 6,00 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale, conform aliniatului anterior;

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre deschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
Puț 1052 / 2026

**IS4 - subzona pentru constructii de culte:**

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;
- pentru clădiri cu funcțiuni complementare se aplică reglementările din UTR-ul în care se inserează aceste clădiri;

**Ac - zona de comert- servicii:**

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Numar niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise; retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta în planul fațadei la clădirile de colț
			pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4 (la înalțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

- în intersecții se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă

strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- 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 strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale, conform aliniatului anterior;

**Vp** - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc;

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri;

**Tr** - zona transporturilor rutiere:

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:

- Conform PUZ – în general nu se va depăși înălțimea maximă din zona funcțională adiacentă;

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Ljm** – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul "II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII", referitoare la Aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se admit accente de culoare (culori de contrast) care să nu reprezinte mai mult de 10% din suprafața fiecărei fațade vizibile din spațiul public
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomandă corelarea gabariturii construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente (sau al celor caracteristice strazii)
- în cazul construcțiilor izolate volumul construcției principale nu va depăși de regulă 1800 mc;
- la proiectarea clădirilor noi se va ține seama de raportul construit/liber existent în desfășurarea străzii; se recomandă ca acest raport să fie cuprins între 5/1 și 2/1.
- relieful fațadelor se va realiza prin raportare la nivelul parterului
- acoperișurile cu șarpantă vor avea pante de maxim 60 de grade;

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
PUZ 1052 / 2026

- materiale recomandate pentru învelitori: materiale ceramice; tabla plana zincată sau vopsită în culori mate (gri, brun), șita/șindrila
- la clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul *"II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII"*, referitoare la *Aspectul exterior*
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzic intervențiile punctuale asupra aspectului exterior;
- culorile de contrast vor reprezenta maxim 15% din suprafața fatadelor

**Li** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

**IS1** - subzona pentru construcții administrative:

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul *"II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII"*, referitoare la *Aspectul exterior*
- aspectul clădirilor va ține seama 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";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- în zonele noi se recomandă volumetrii și finisaje moderne;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

**IS2 - subzona pentru construcții de învățământ:**

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **"II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII"**, referitoare la *Aspectul exterior*
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectură 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".

**IS3 - subzona pentru construcții de sănătate:**

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **"II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII"**, referitoare la *Aspectul exterior*
- aspectul clădirilor va fi ținute seama 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";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

**IS4 - subzona pentru construcții de culte:**

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **"II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII"**, referitoare la *Aspectul exterior*
- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, va ținute seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.

**Ac - zona de comerț- servicii:**

- aspectul clădirilor va fi ținute seama 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";

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
Pd 2 / 052 / 2026

- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

**Vp** - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

**Tr** - zona transporturilor rutiere:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- deținătorii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației.

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

## **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**Ljm** – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

**Li** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

**IS1** - subzona pentru construcții administrative :

- 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 sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

**IS2** - subzona pentru construcții de învățământ

- 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 sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
P02 9052 / 2026

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

**IS3 - subzona pentru construcții de sănătate:**

- 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 sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

**IS4 - subzona pentru construcții de culte:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

**Ac - zona de comerț- servicii:**

- 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 sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

**Vp** - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

**Tr** - zona transporturilor rutiere:

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare<sup>78</sup>
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:

- se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

## ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**Ljm** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente:

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața parcelelor;
- 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 și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și excluderea speciilor considerate invazive
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- 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;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin 1 arbore la 5 locuri de parcare.

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii, dar nu mai puțin de 15 % din suprafața pentru care se solicită emiterea autorizației de construire;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin 1 arbore la 5 locuri de parcare.

**Li**- subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii, dar nu mai puțin de 15 % din suprafața pentru care se solicită emiterea autorizației de construire;
- terenul liber ramas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin 1 arbore la 5 locuri de parcare.

**IS1-** subzona pentru construcții administrative :

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 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 pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- 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
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin 1 arbore la 5 locuri de parcare.

**IS2-** subzona pentru construcții de învățământ:

- 75% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreație, amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetru spații 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 plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și de pomi fructiferi;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin 1 arbore la 3 locuri de parcare.

**IS3 -** subzona pentru construcții de sănătate:

- se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- pentru construcțiile de sănătate se vor asigura minim 20%; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrare și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav;

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre în schimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
P02 1052/2026/

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 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 garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- 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;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin 1 arbore la 3 locuri de parcare.

**IS4 - subzona pentru constructii de culte**

- spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 15%;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 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, alei, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin 1 arbore la 3 locuri de parcare;

**Ac - zona de comert- servicii:**

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;
- 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 10 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 pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- 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;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin 1 arbore la 3 locuri de parcare;

**Vp - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;**

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.
- 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;

**Tr - zona transporturilor rutiere:**

- conform studiilor de specialitate;
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

**Trp\_r - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:**

- procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafață;
- se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

**Ljm-** subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente:

- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament, împrejuririle vor respecta prescripțiile generale de la capitolul "II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI" - *Împrejuriri*;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii,

**Lm-** subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- fiind zone de locuire colectivă, se recomandă neîmprejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate;
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza 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, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20 m;

**Li-** subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale:

- fiind zone de locuire colectivă, se recomandă neîmprejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza 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, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20 m;

**IS1** - subzona pentru construcții administrative:

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 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 cu de maxim 1,50 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 2,00 m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**IS2 - subzona pentru construcții de învățământ:**

- se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente de maxim 1,50 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 2,0 m.

**IS3 - subzona pentru construcții de sanatare :**

- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor respecta prescripțiile generale de la cap. "II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI" - Împrejurimi
- 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.

**IS4 - subzona pentru construcții de culte:**

- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor respecta prescripțiile generale de la cap. "II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI" - Împrejurimi
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii.

**Ac - zona de comerț- servicii**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca. 0,50 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard separator către stradă, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**Vp - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;**

- împrejurimile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 m și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m;

**Tr - zona transporturilor rutiere:**

- împrejurimile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale împrejurimile la stradă vor avea 2,20 m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,00 m cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 30-60 cm și vor fi dublate cu gard viu; gardurile laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,20 m;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### **SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

**Ljm** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- POT maxim = 45 %

**Lm** - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- POT maxim = 30 %

**Li** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- POT maxim = 30 %

**IS1** - subzona pentru construcții administrative

- inserții dispersate: POT maxim = 50 %, dar nu mai mult de 10% peste POT max zonă adiacentă;
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentele de mai sus.

**IS2** - subzona pentru construcții de învățământ

- amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.
- pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

- procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate;
- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.
- pentru unități de învățământ superior și afterschool se va respecta tema beneficiarului, fără ca POT- ul să depășească 40%.

**IS3 - subzona pentru construcții de sănătate**

- pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: POT maxim = 40 %;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: POT maxim = 50 %;
- pentru celelalte categorii se vor încadra în POT-ul zonei în care se înserează;
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus.

**IS4 - subzona pentru construcții de culte**

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se înserează.

**Ac - zona de comerț- servicii**

- inserții dispersate: POT maxim = 50 %.
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

**Vp - spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;**

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 10%

**Tr - zona transporturilor rutiere**

- conform studiilor de specialitate, dar nu mai mult de 50%

**Trp\_r - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane**

- conform PUZ, dar nu mai mult de 50%

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

**Ljm-** subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,2 mp ADC/mp teren

**Lm-** subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- CUT maxim pentru înălțimi P+3-4= 1,5 mp ADC /mp teren

**Li-** subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale

- CUT maxim pentru înălțimi P+5-12= 2,8 mp ADC /mp teren

**IS1-** subzona pentru construcții administrative

- inserții dispersate: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT max zonă adiacentă.

**IS2-** subzona pentru construcții de învățământ

- CUT maxim = 1,00 mp ADC/mp teren cu excepția unităților de învățământ superior pentru care se admite CUT maxim = 2,2 mp ADC/mp.

**IS3-** subzona pentru construcții de sănătate

- pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: CUT maxim = 2,0;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: CUT maxim = 1,5;
- pentru celelalte categorii se vor încadra în CUT-ul zonei în care se inserează.

**IS4-** subzona pentru construcții de culte

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși coeficientul de ocupare maxim al zonei în care se inserează

**Ac** - zona de comerț- servicii

- inserții dispersate: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zonă adiacentă

**Vp**

- spații verzi cu folosință publică : parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc ;

- CUT maxim 0,15 mp ADC/mp teren

**Tr** - zona transporturilor rutiere

- conform studiilor de specialitate, dar nu mai mult de 1,0.

**Trp\_r** - subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane

- conform PUZ, dar recomandat maxim = 2,0 mp ADC/mp teren

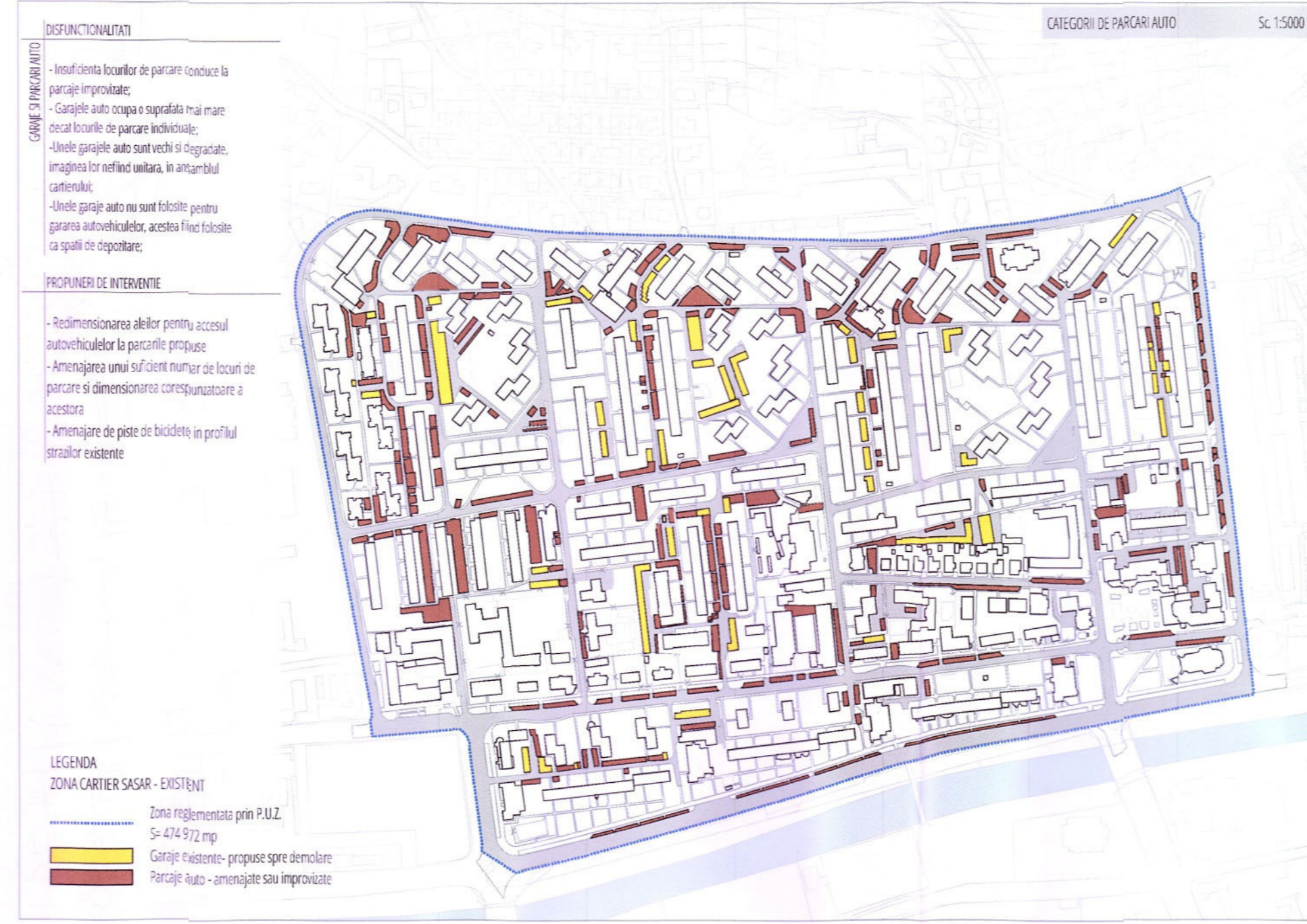
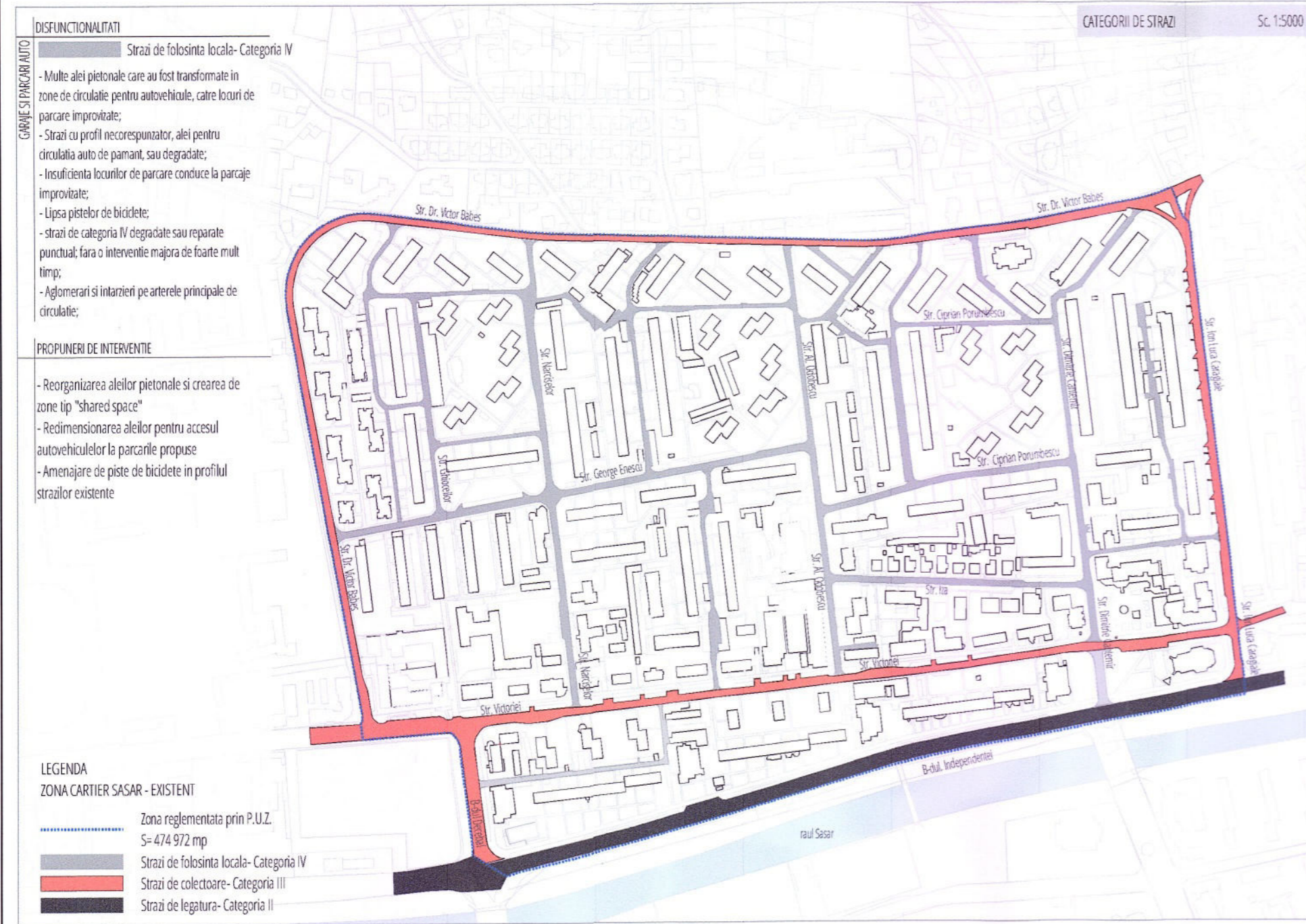
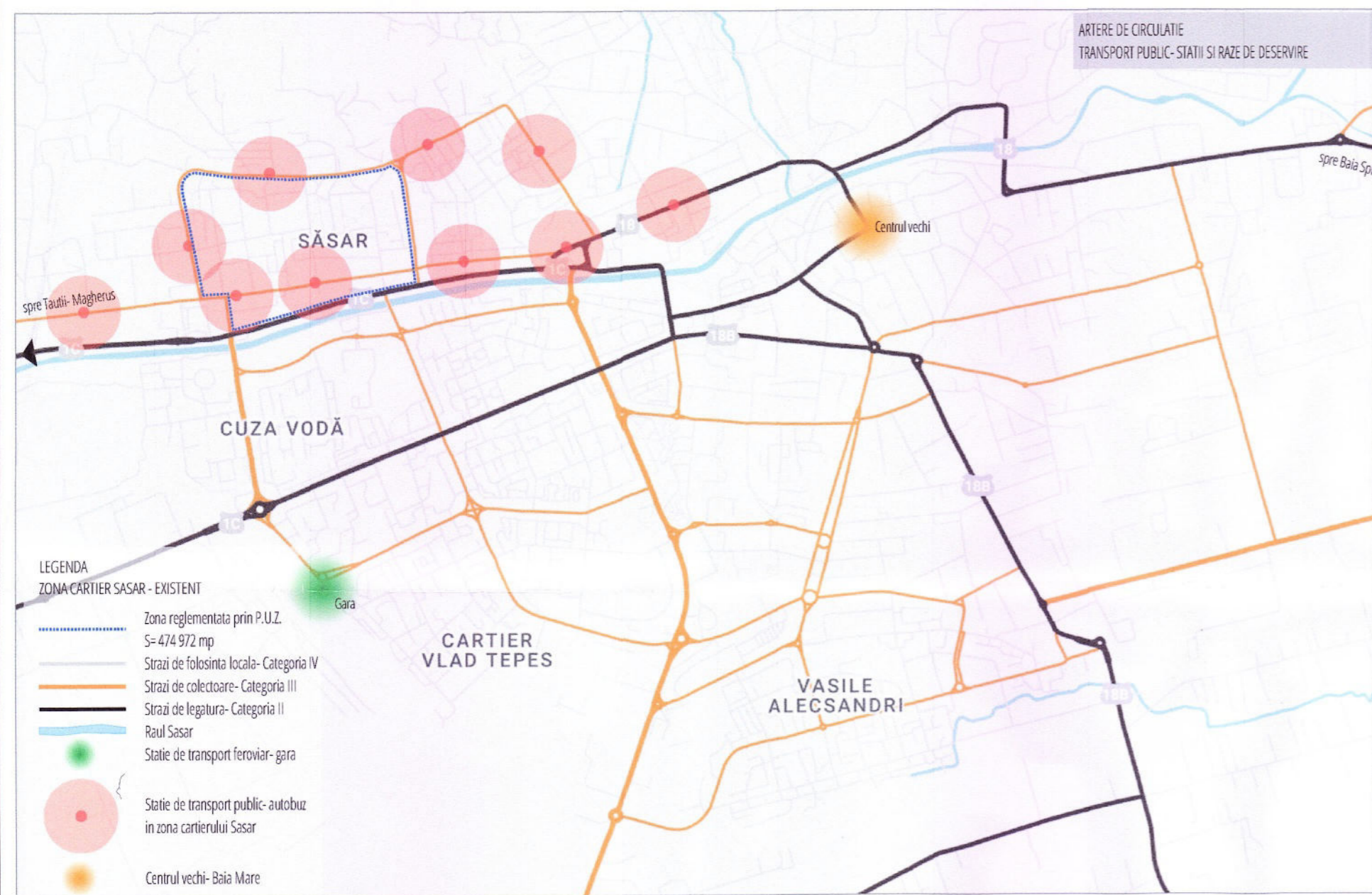
Întocmit:

arh. Urb. Florin V. LAZĂR



1 FLORUT





Județul Maramureș  
Municipiul Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
P.U.Z. 1052 / 2026

**EDILIS** PROIECT

DR. ing. Florin Vasile G. LAZAR  
ARHITECT ȘEF  
PROIECTANT GENERAL  
S.C. EDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE

Beneficiar: Municipiul Baia Mare

Proiect nr.: AED 044-2023  
Faza: P.U.Z.  
Planșa nr.: PUI/ADV/2.4.1a

VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. EDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				PROIECT NR.: AED 044-2023
BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare				FAZA: P.U.Z.
TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. CARTIER SASAR- II, CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI				PLANȘA NR.: PUI/ADV/2.4.1a
AMPLASAMENT: Mun. Baia Mare, zona Sasar, jud. Maramureș				
TITLUL PLANȘEI: SITUATIA EXISTENTA - ANALIZE FUNCTIONALE				
SCARA: 1:5000				
DATA: 2023				

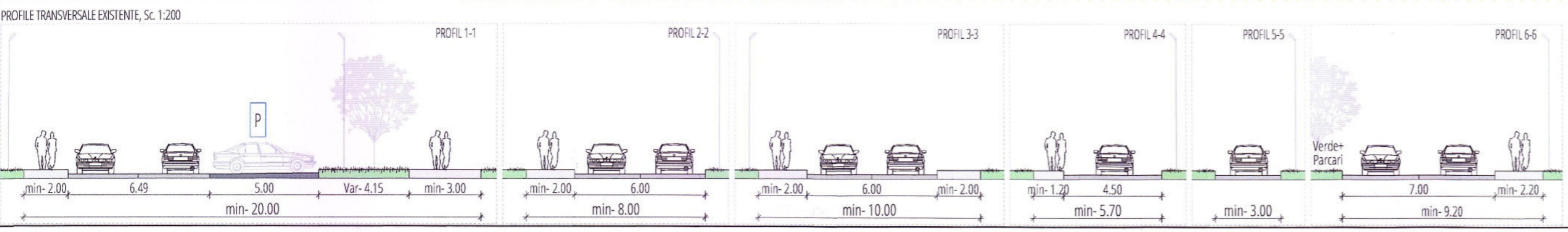
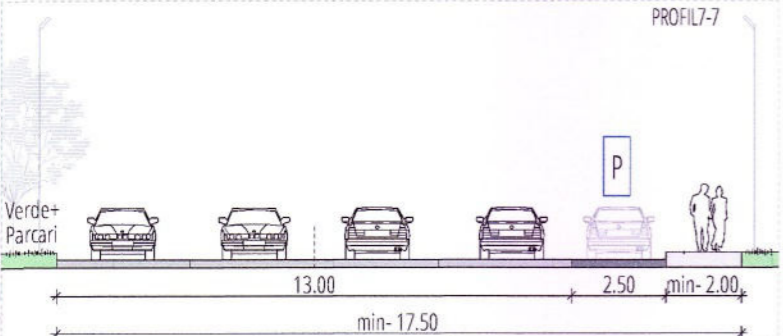
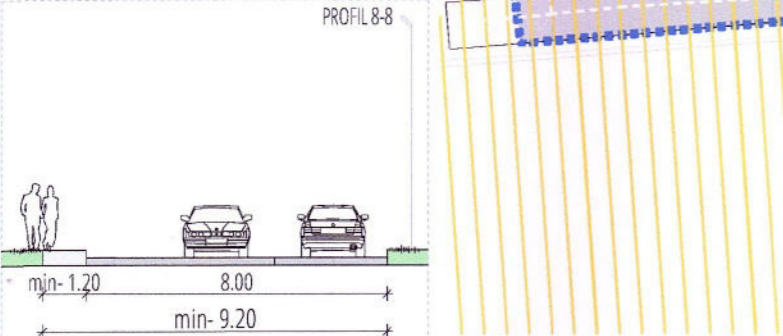
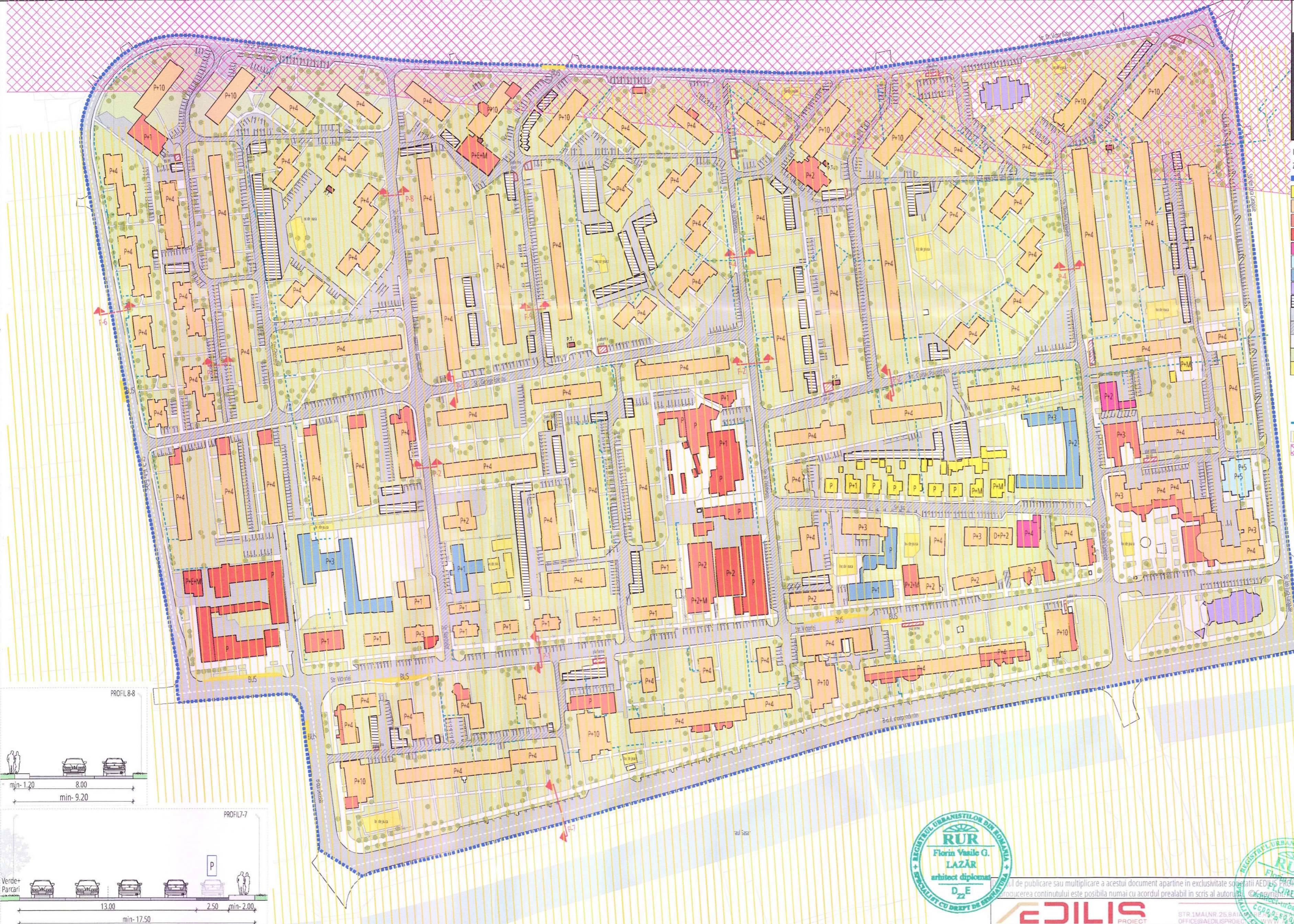
PLAN URBANISTIC ZONAL

CARTIER SASAR- I.L. CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI



- LEGENDA
- ZONA CARTIER SASAR- EXISTENT
- Zona reglementata prin P.U.Z., S= 474 972 mp
  - Locuinte individuale
  - Locuinte colective
  - Servicii
  - Comert
  - Instituti
  - Sanatate
  - Educatie
  - Culte
  - Garaje existente inestetice- propuse spre demolare
  - Circulatii auto publice/ parcuri
  - Strazi de categoria IV degradate sau reparate punctual
  - Circulatii pietonale publice
  - Spatii verzi
  - Loc de joaca pt. copii
  - PT Post Trafo
  - PG Punct gospodaresc
  - Arbori existenti
  - Conducta gaz supraterrana
  - Risc minier- ape de mina coroave
  - Alunecari de teren- zone de risc mari si medii

INDICI URBANISTICI	
	EXISTENT
A teren studiat	474 972,00 mp
A construita (cladiri + garaje)	95 967 mp
POT	20,20 %
Nr. locuri de parcare	1700
Nr. garaje	512
BILANT TERITORIAL	
	EXISTENT
A teren studiat	474 972 100 %
A construita	95 967 20,22 %
A carosabil	114 618 24,13 %
A circulatii pietonale	58 882 12,40 %
A spatii verzi	202 806 42,69 %
A spatii de joaca/recreere	2 679 0,56 %



Judetul Maramures  
Municipiul Baia Mare  
Vizat spre inregistrare  
Anexa la HCL nr. 233/2023  
Arhitect Sel  
Pu2 1052

EDILIS PROIECT

STR. 1 MAL NR. 26 BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ, ROMANIA  
OFFICE@AEDILISPROIECT.COM

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
Florin Vasile G. LAZAR  
arhitect diplomant  
D.E. 22

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
Florin Vasile G. LAZAR  
arhitect diplomant  
D.E. 22

VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE				BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare
SPECIFICAȚIE SEF PROIECT/VERIFICAT arh. urb. Florin DAN				PROIECT NR.: AED 044-2023
PROIECTAT urb. urb. Florin LAZAR				TITLUL PROIECTULUI: PUZ- CARTIER SASAR- I.L. CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI
DESENAT arh. urb. Florin LAZAR				AMPLASAMENT: Mun. Baia Mare, zona Sasar, jud. Maramures
SCARA: 1:2000				FAZA: P.U.Z.
DATA: 2023				TITLUL PLANȘEI: SITUATIA EXISTENTA- SINTEZA
				PLANȘA NR.: PUZ/AD/3_4_2a

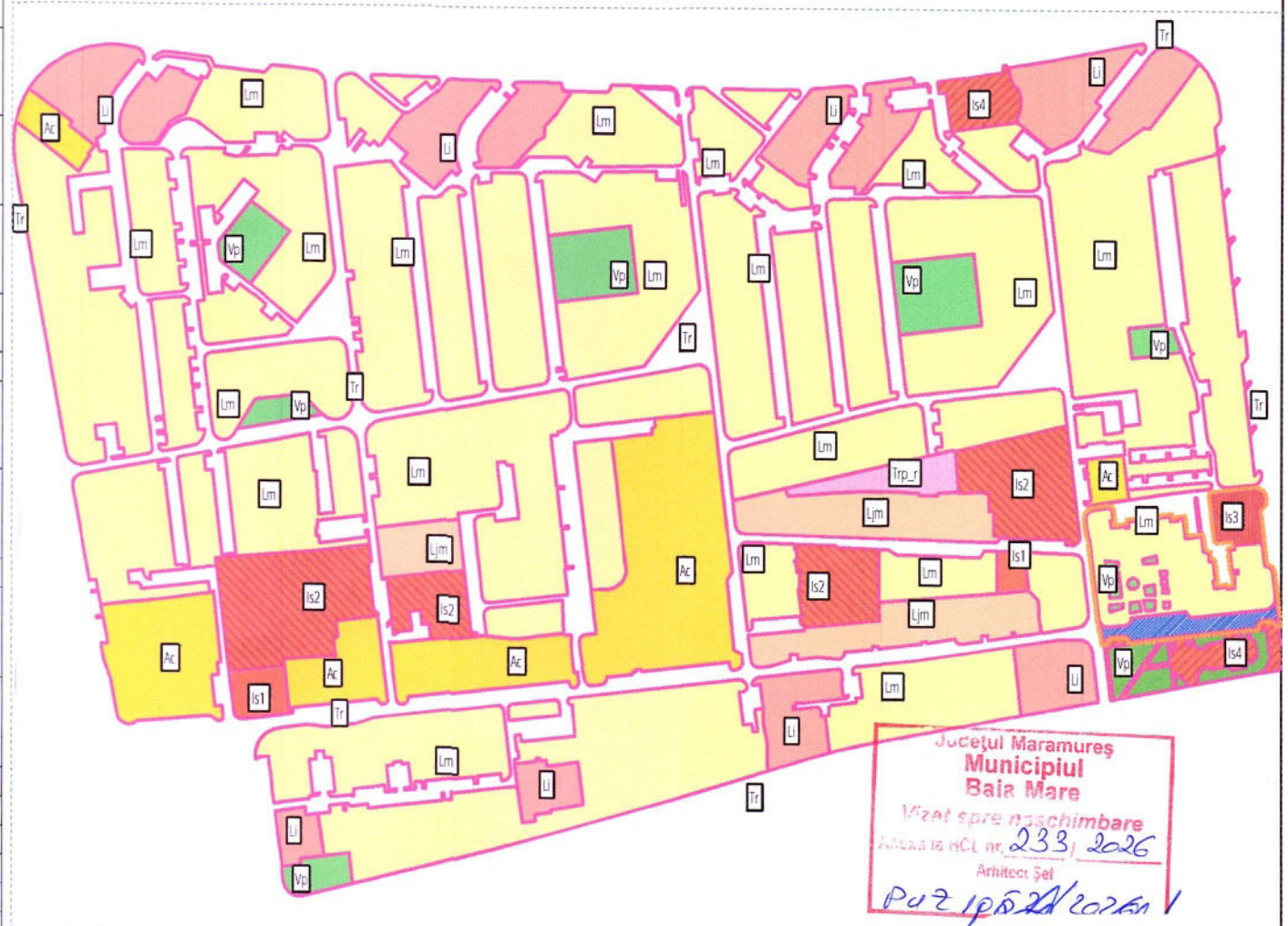


- LEGENDA**
- Zona reglementata prin P.U.Z., S= 474.972 mp
  - Zona cuprinsa in proiect - "Amenajare Bd. Independentei"
  - PUZ IN CURS DE AVIZARE - conf. Aviz de Oportunitate nr. 9 din 09.05.2024
  - ZONA CU ROL DE CENTRU PRINCIPAL DE CARTIER
- Limite zone functionale propuse**
- Construcții existente
  - Clădire propusa conf. PUZ in curs de avizare - conf. Aviz de Oportunitate nr. 9 din 09.05.2024
  - Piste de biciclete propuse
  - Ljm SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P=2 NIVELURI CU DENSITATE RIDICATĂ ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE
  - Lm SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDI CU P=3-P=4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDENT REZIDENȚIALE
  - Li SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P=5-P=12 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDENT REZIDENȚIALE
  - Is1 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE
  - Is2 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT
  - Is3 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE SĂNĂȚATE
  - Is4 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE CUJUE
  - Ac ZONE DE COMERȚ-SERVICII
  - Trp\_r SUBZONA PARCELOR PUBLICE COLECTIVE SUPRATERANE SAU SUBTERANE
  - Vo SPAȚII VERZI CU FOLOSINȚĂ PUBLICĂ: PARCURI, GRĂDINI, LOCURI DE JOACĂ, DOG-PARK, ETC
  - Tr ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE
  - Centru de cartier secundar/comercial
  - ZONA PROPUȘA PENTRU AMENAJARE EXCLUSIV PIETONALĂ

**UTR**

Ljm	subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P=2 niveluri cu densitate ridicată și echipamente aferente, parcaje la sol, spații verzi amenajate, spații libere pietonale
Lm	subzona locuințelor colective medii cu P=3-P=4 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale, parcaje la sol sau multietajate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere de folosință publică, spații libere pietonale
Li	subzona locuințelor colective înalte cu P=5-P=12 niveluri și echipamente aferente în ansambluri preponderent rezidențiale, parcaje la sol sau multietajate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere de folosință publică, spații libere pietonale
Is1	subzona pentru construcții administrative, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, spații plantate, se admite conversii funcționale în cazul în care înălțimile care nu corespund exigențelor funcționale, se admite completări cu funcțiuni complementare
Is2	subzona pentru construcții de învățământ-gîndite cu program redus, normal și prelungit, școli, licee, instituții de învățământ superior, cîmine și cabine pentru elevi și studenți, spații verzi amenajate, parcaje
Is3	subzona pentru construcții de sănătate
Is4	subzona pentru construcții de culte, servicii pentru culte, activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea biscurilor de cult, spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, spații plantate
Ac	zone de comerț-servicii spații comerciale și de servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, structuri de cazare: hoteluri, alimentatie publica, parcaje, spații libere pietonale, spații închise destinate deservirii, sportului, spații plantate
Vo	spații verzi cu folosință publică: parcuri, scuaruri, grădini, locuri de joacă, dog-park, etc
Tr	subzona pentru construcții rutiere-căi de comunicație rutieră: străzi de categoriile I, II, III și IV, căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni, spații verzi amenajate - în general ca plantații de aliniament, rețele tehnico-edilitare subterane
Trp_r	subzona parcajelor publice colective supraterane și subterane- garaje colective subterane pe unul sau mai multe nivele, garaje multietajate, instalatii de garare individuale multietajate, alei, trotuare, spații verzi amenajate

UTR	POT max	CUT max	Reg. H. max	H. max-m
Ljm	45%	P=2 = 1,35	P=2	10
Lm	30%	P=3-P=4 = 1,5	P=4	16
Li	30%	P=5-P=10 = 3	P=5-P=10 (accente de P=12 pe baza de PUZ)	33 (P=10)
Is1	50%	P=4 = 2,0	P=4	-
Is2	25%	1,0	P=1-gradinite P=2-școli primare P=4-școli gimnaziale, licee, internate P=6- unitati de invatamant superior (inclusiv cabine)	22 (P=6)
Is3	40%	2,0 - spitale, centre de sanatate, unitati medicosociale 50% - policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de translație	P=2, P=3, P=4 in functie de latimea strazii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	13 (P=4)
Is4	-	2,0, dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacente	P=2, P=3, P=4 in functie de latimea strazii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	13 (P=4)
Ac	50%	0,15	P=1 (cu excepție instalajilor)	-
Vo	10%	1,0	nu va depasi distanta dintre aliniamente și nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente	-
Tr	50%	2,0	Conform PUZ - în general nu se va depasi inaltimea maxima din zona functionala adiacenta	-
Trp_r	50%	2,0	Conform PUZ - în general nu se va depasi inaltimea maxima din zona functionala adiacenta	-



**BILANT TERITORIAL**

Zona functionale:	Suprafata	
Ljm SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P=2 NIVELURI CU DENSITATE RIDICATĂ ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE	1.40	2.94
Lm SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDI CU P=3-P=4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDENT REZIDENȚIALE	22.78	50.07
Li SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P=5-P=12 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDENT REZIDENȚIALE	3.18	6.69
Is1 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	0.20	0.42
Is2 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT	1.90	4.00
Is3 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE SĂNĂȚATE	0.12	0.25
Is4 SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE CUJUE	0.54	1.13
Ac ZONE DE COMERȚ-SERVICII	3.19	6.71
Vo SPAȚII VERZI CU FOLOSINȚĂ PUBLICĂ: PARCURI, GRĂDINI, LOCURI DE JOACĂ, DOG-PARK, ETC	1.34	2.82
Trp_r SUBZONA PARCELOR PUBLICE COLECTIVE SUPRATERANE SAU SUBTERANE	0.22	0.51
Tr ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	11.62	24.46
<b>TOTAL</b>	<b>47.49</b>	<b>100</b>

DR. FLORIN DAN  
 ARHITECT-URBANIST  
 REGISTRAT CU DREPT DE SINTAXA

**EDILIS PROIECT**

STR. IMA...  
 4100100

VERIFICATOR: NUME SEMNĂTURA CERINȚA

PROIECTANT GENERAL: S.C. EDILIS PROIECT S.R.L.

BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare

REFERAT/ EXPERTIZĂ NIR/ DATA

TITLUL PROIECTULUI: PUZ- CARTIER SASAR- I.L. CARAGIALE-VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI

AMPLASAMENT: Mun. Baia Mare, zona Sasar, jud. Maramures

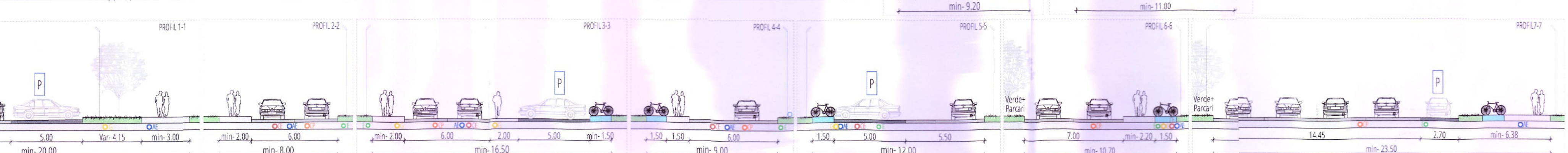
TITLUL PLANȘII: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE SI UTR

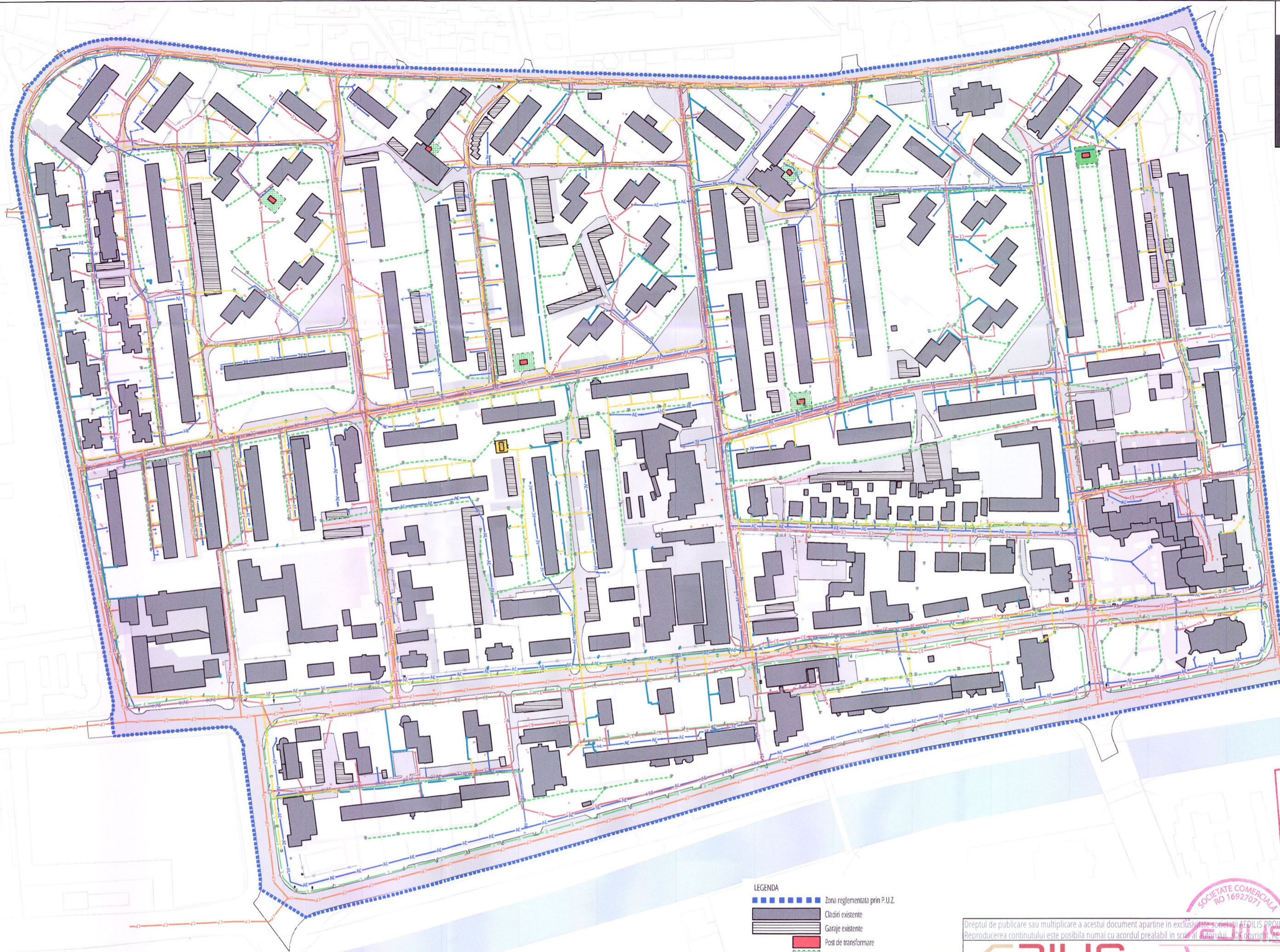
PROIECT NR.: AED 044-2023

FAZA: P.U.Z.

PLAȘA NR.: P.U.Z./3/6

- LEGENDA**
- Rețea de alimentare cu apă potabilă
  - Rețea de canalizare menajera
  - Rețea de canalizare pluvială
  - Rețea de distribuție cu energie electrică (0,4KV) și rețea de telefonie
  - Rețea de iluminat ambiental- îngropată
  - Rețea de distribuție gaze naturale -subterană/ îngropată





Județul Maramureș  
Municipiul Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 2331/2026  
Arhitect Șef  
1-152/12026  
D02

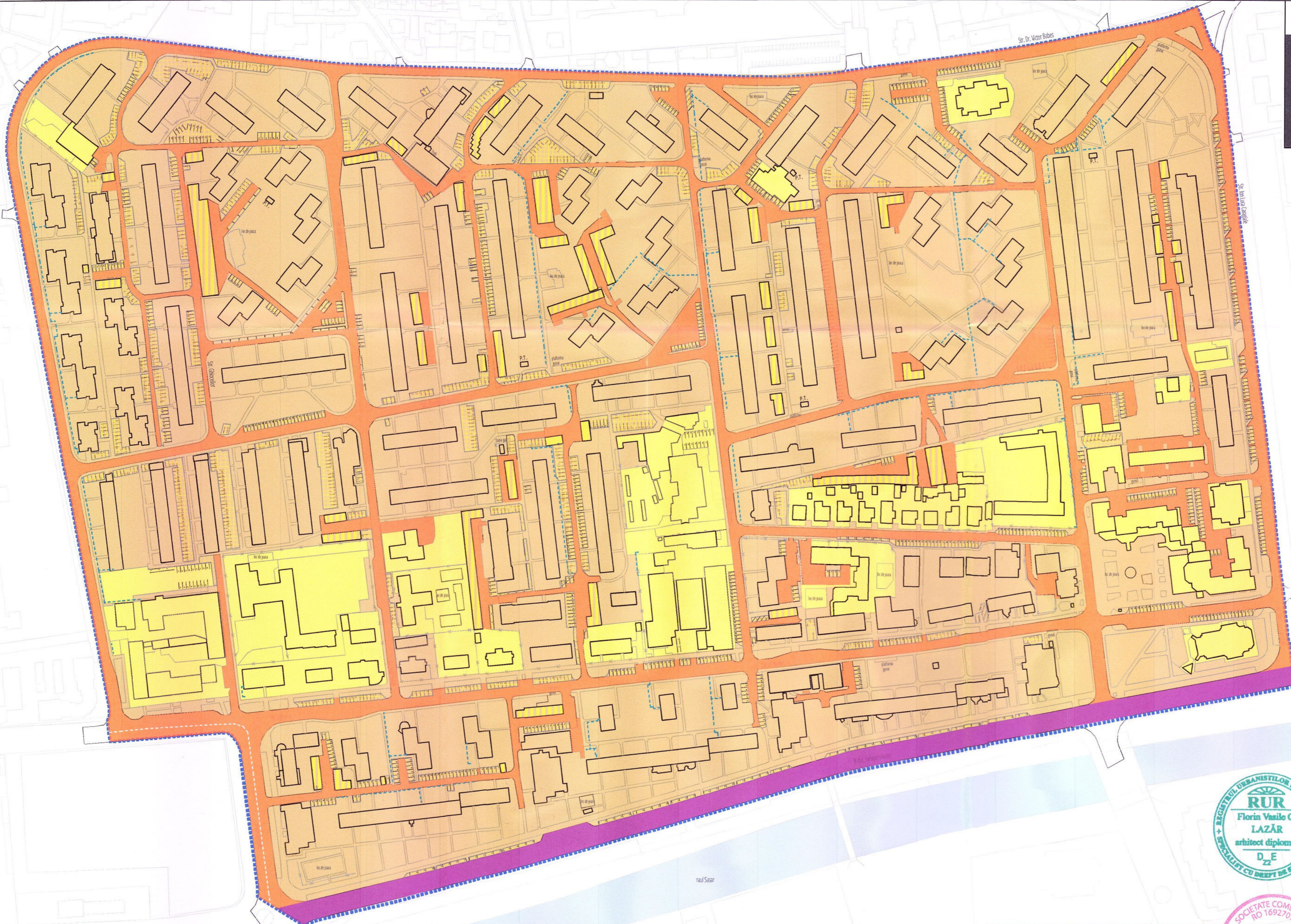


- LEGENDA**
- Zona reglementata prin P.U.Z.
  - Clădiri existente
  - Garaje existente
  - Post de transformare
  - Zona de protecție-Sm- aferenta postului de transformare
  - Rețea de alimentare cu apă potabilă
  - Rețea de canalizare menajera
  - Rețea de canalizare pluviala
  - Rețea de distribuție cu energie electrică (0,4 kv) și rețea de telefonie
  - Rețea de iluminat ambiental- ingropata
  - Rețea de distribuție gaze naturale- subterana/ ingropata
  - Rețea de distribuție gaze naturale- supraterana
  - Circulația auto publice/ parcuri
  - Circulația pietonală publice

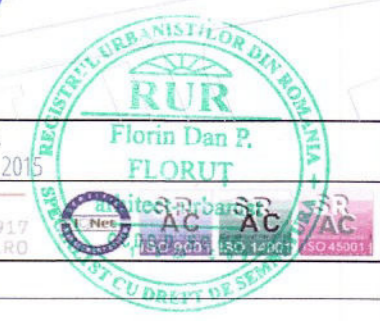
Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare, Florin Dan P. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil în scris al autorului. Căi de distribuție: AEDILIS PROIECT, 2015 TORUȘ

<b>AEDILIS</b> PROIECT		SOCIETATE COMERCIALA RO 16927071		DIN ROMANIA	
STR. IMAR 31, BAIA MARE, ROMANIA, 403609 OFFICE@AEDILISPROIECT.COM		STR. IMAR 31, BAIA MARE, ROMANIA, 403609 OFFICE@AEDILISPROIECT.COM		STR. IMAR 31, BAIA MARE, ROMANIA, 403609 OFFICE@AEDILISPROIECT.COM	
VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA	
	PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.			BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA:	TITLUL PROIECTULUI: PUZ- CARTIER SASAR- I.L. CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI	
SEF PROIECT/VERIFICAT	arh. urb. Florin DAN		1:2000	FAZA: P.U.Z.	
PROIECTAT	arh. urb. Florin LAZAR			AMPLASAMENT: Mun. Baia Mare, zona Sasar , jud. Maramures	
PROIECTAT	urb.peis. Anca Patricia Costan		DATA: 2023	TITLUL PLANȘEI: REGLEMENTARI TEHNICO- EDILITARE	
DESENAT	arh. urb. Florin LAZAR			PLANȘA NR.: PUZ/40/3_7a	
				PROIECT NR.: AED 044-2023	

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
CARTIER SASAR- I.L. CARAGIALE- VICTOR  
BABES- BD. INDEPENDENTEI



Județul Maramureș  
Municipiul Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 2331/2026  
Arhitect Șef  
12.10.2023



- LEGENDA**
- Zona reglementata prin P.U.Z., S= 474.972 mp
  - TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
  - a) PROPRIETATE PUBLICA**
    - Terenuri proprietate publică de interes național
    - Terenuri proprietate publică de interes local
  - a) PROPRIETATE PRIVATA**
    - Terenuri proprietate privată de interes local
    - Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
  - OPERATIUNI SUPPLEMENTARE**
    - Garaje edificate pe terenuri proprietate privată de interes local propuse spre demolare
    - Parcari amenajate pe terenuri proprietate privată de interes local închiriate către persoane fizice/ juridice

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT Baia Mare.  
 Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil în scris al autorului: S.C. AEDILIS PROIECT, 2015

<b>AEDILIS</b> PROIECT		STR. IMALNR 25, BAIA MARE, ROMANIA TEL/FAX +40362404917 OFFICE@AEDILISPROIECT.RO WWW.AEDILISPROIECT.RO	
VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA
PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAIA MARE			REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA
			BENEFICIAR: Municipiul Baia Mare
			PROIECT NR.: AED 044-2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA:
ȘEF PROIECT/ VERIFICAT	urb. urb. Florin DAN		1:2000
PROIECTAT	urb. urb. Florin LAZAR		TITLUL PROIECTULUI: PUZ- CARTIER SASAR- I.L. CARAGIALE- VICTOR BABES- BD. INDEPENDENTEI
PROIECTAT	urb. peis. Anca Patricia Costan		AMPLASAMENT: Mun, Baia Mare, zona Sasar , jud. Maramures
DESENAT	urb. urb. Florin LAZAR		TITLUL PLANȘEI: REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
			FAZA: P.U.Z.
			PLANȘA NR.: PUZ/A/D/3_Ba



Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
Vizat spre neschimbare  
Anexa la HCL nr. 233 / 2026  
Arhitect Șef  
Puz 1057 / 2026



- LEGENDA**
- 20'VA CARTIER SASAR - PROPUȘ
  - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z., S- 474.972 mp
  - ZONA CUPRINSĂ ÎN PROIECTUL - "Amenajare Bd. Independenței"
  - P.U.Z. ÎN CURS DE AVANSARE - conf. Act. de Oportunitate nr. 3 din 09.05.2024
  - Clădire propusă conf. P.U.Z. în curs de avansare - conf. Act. de Oportunitate nr. 3 din 09.05.2024
  - CONSTRUCȚII
  - CIRCULAȚII AUTO
  - CIRCULAȚII PIERSONALE, PISTE DE BICICLETE
  - ZONA CAROSABLA CARE SE POATE ÎNCHIDE TEMPORAR ÎN CAZUL ORGANIZĂRII UNOR EVENIMENTE (ZONA PAUK ATD)
  - INTERSECȚIE/ SENZ GİRATORIU PROPUȘ (se vezi detaliu prin S.F. și P. Tehnic)
  - LOCUȚI DE JOACĂ PENTRU COPII
  - SPAȚII VERZI
  - BANDE DE CĂȘĂ PENTRU TRANSPORTUL ÎN COMUN
  - PARCURI PUBLICE PROPUȘ LA NIVELUL SOLULUI
  - PARCURI ÎN PĂRȘINĂRI SUPRĂRAZĂRITĂRI (D-7)

BIANȚ TERITORIAL				
INDIC. URBANISTIC	EXISTENT	PROPUȘ		
A teren studiat	474.972,00 mp	474.972,00 mp		
A construită (clădiri + garage)	95.967 mp	87.358,00	18,40%	
Nr. locuri de parcare	1700	2514		
Parking supraetajat	0	108		
Nr. garaje	512	0		
BIANȚ TERITORIAL				
EXISTENT	PROPUȘ			
A teren studiat	474.972	100 %	474.972	100 %
A construită	95.967	20,22 %	87.358	18,40%
A carosabil	114.618	24,13 %	123.919	26,10%
A circulații pierșonale	58.882	12,40 %	56.444	11,89%
A spații verzi	202.806	42,69 %	203.405	42,82%
A spații de joacă recreative	2.479	0,56 %	3.788	0,79%

Conform amendamentelor din Ședința Consiliului Local Baia Mare din data de 24.04.2026

Dreptul de publicare sau multiplicare a acestui document aparține în exclusivitate societății AEDILIS PROIECT, Baia Mare. Reproducerea conținutului este posibilă numai cu acordul prealabil în scris al autorului. ©Copyright AEDILIS PROIECT 2015

VERIFICATOR	NUME	SEMĂNĂȚURA	CCRINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR./ DATA	PROIECT NR.:
	PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR:	AED
	S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.			Municipiul Baia Mare	044-2023
	BAIA MARE				
SCHEMĂ PROIECT/ VERIFICAT	NUME	SEMĂNĂȚURA	SCARA	TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. CARTIER SASAR- II, CARAGIALE- VICTOR BABES- BU. INDEPENDENTEI	FAZĂ:
PROIECTAT	arb. urb. Florin FLORUȚ		1:2000		P.U.Z.
PROIECTAT	arb. peis. Anca PATRICIA COSAN			AMPLASAMENT: Mur, Baia Mare, zona Sasar, jud. Maramureș	
DEȘENAT	arb. urb. Florin LAZAR			TITLUL PLANȘEI:	PLANȘA NR.:
			DATA: 2023	ILUSTRARE URBANISTICĂ	P.04/7.3,6