

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL “VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A
MUNICIPIULUI BAI A MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA
BORCUTULUI”**

MUNICIPIULUI BAI A MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

DATA ELABORĂRII: NOIEMBRIE 2022

DATA REVIZUIRII: FEBRUARIE 2023

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. ROLUL R.L.U.	2
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	2
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	4
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	5
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII	6
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	6
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	8
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	8
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	9
3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	9
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	13
PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE LOCUIT	13
4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI L_{SRE}	13
4.1.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
4.1.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	15
4.1.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	22
4.2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI L_{SME}	23
4.2.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	23
4.2.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	24
4.2.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	31
4.3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI L_{SRI}	32
4.3.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	32
4.3.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	32
4.3.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	33
4.4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI IS.....	34
4.4.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	34
4.4.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	35
4.4.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	41
4.5. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI GC.....	42
4.5.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	42
4.5.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	43
4.5.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	47
4.6. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI V	48
4.6.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	48
4.6.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII	48
4.6.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	48
4.7. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI CCR	49
4.7.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	49
4.7.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR	49
4.7.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	51

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Baia Mare.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercon condiționările generate de aceasta.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", este teritoriul în suprafață totală de de circa **425,6875 ha**, amplasat în nordul teritoriului administrativ al U.A.T. Baia Mare, este delimitat după cum urmează:

LA NORD	Teritoriu extravilan UA.T. Baia Mare și ROSCI0003 "Arboretele de castan comestibil de la Baia Mare"
LA SUD	Teritoriu intravilan UA.T. Baia Mare: străzile Victoriei, Nucului, Magnoliei, Dr. Victor Babeș, Tudor Vladimirescu, Gheorghe Pop de Băsești
LA EST	Teritoriu intravilan UA.T. Baia Mare: strada Valea Roșie
LA VEST	Teritoriu intravilan UA.T. Baia Mare: strada Valea Borcutului

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Odată aprobat, împreună cu **P.U.Z. "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", R.L.U.** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru teritoriul studiat în **"P.U.Z. VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAI A MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI"**, reglementează următoarele:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile stabilite, cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.
- ⇒ 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.
- ⇒ Pentru construcțiile înalte, care pot masca perspectivele spre masivele montane sau zonele împădurite se va aplica servitutea de înălțime, ce limitează autorizarea unor construcții înalte care să mascheze perspectivele valoroase.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor situate pe parcele aflate în fondul forestier național (indiferent de forma de proprietate) se va face după obținerea avizului structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.
- ⇒ Toate spațiile de parcare la sol vor fi dotate cu separatoare de hidrocarburi, pentru prevenirea infiltrațiilor în sol.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor aflate în proximitatea apelor curgătoare, se va face cu respectarea Legii Apelor 107/1996, a avizului de gospodărire al apelor eliberat de SGA Maramureș.
- ⇒ Pe terenurile aflate în zona de inundabilitate cu probabilitate de depășire de 1%, se instituie interdicție *non aedificandi* de construire până la obținerea avizului de amplasament și de gospodărire al apelor eliberate de SGA Maramureș (faza P.U.D. și/sau D.T.A.C.)..

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- ⇒ Se va institui Comisia Versanților, formată din specialiști în geotehnie și geofizică.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor (construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare) în zonele L_{SME} și L_{SRI} se va face numai cu avizul Comisiei Versanților. A se vedea Conținutul minimal al documentației necesare obținerii avizului Comisiei Versanților din anexa V.
- ⇒ Concluziile studiului geotehnic vor fi comunicate de către Primăria Municipiului Baia Mare proprietarilor construcțiilor existente în zonele L_{SME} și L_{SRI} .
- ⇒ 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.

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării prevederilor anexelor III și IV ale prezentului R.L.U.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație P.U.Z., conf. tabelelor nr. 4.7., 4.8., 4.14., 4.18., 4.21..
- ⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile care nu asigură accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu, este interzisă. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- ⇒ Autorizarea este condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice este permisă numai dacă se respectă retragerile față de aliniament stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelele nr. 4.3., 4.11., 4.16., 4.19..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor private (drumuri de servitute) este permisă numai dacă se respectă retragerile stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelele nr. 4.3., 4.11., 4.16., 4.19..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelele nr. 4.4., 4.12., 4.17., 4.20..
- ⇒ Coroborat cu distanțele minime reglementate, detaliate în tabelele nr. 4.4., 4.12., 4.17., 4.20., se vor avea în vedere și respectarea distanțelor minime prevăzute în tabelul 4.5., precum și prevederilor din următoarele acte legislative:
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
 - Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 27/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor", indicativ P 118-99;
 - Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1383/2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02;
- ⇒ În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament/aliniere și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor, împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.

- ⇒ Conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor va asigura însoțirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de:
 - Zone de protecție a infrastructurii rutiere – DN/DJ/DC – nu este cazul.
 - Zone de protecție a **infrastructurii edilitare** – LEA 220 Kv – zonă de siguranță **10 metri** (câte 5 metri din fiecare parte a axului), culoar de trecere **55 metri** (câte 27,5 metri din fiecare parte a axului).
 - Zonă de protecție **sanitară** – cimitire – **50 m** (în cazul în obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie), conf. O 119/2014.
 - Zone de protecție a monumentelor istorice/zone protejate – nu este cazul.
 - Zone de protecție față de **cursurile de apă**/lacuri, conf. Legii 107/1996, anexa 2 – **5 metri** pentru cursuri de apă neregularizate, cu lățime sub 10 metri.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- ⇒ **Este permisă dezmembrarea terenurilor pentru crearea drumurilor de servitute.**
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prevederilor prezentrului P.U.Z., conf. tabelelor nr. 4.6., 4.13..
- ⇒ Toate parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire.
- ⇒ Pentru instituțiile publice și private de interes general, construcțiile de turism, spațiile comerciale vor fi prevăzute accese separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea structurii de primire turistice.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇒ 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.
- ⇒ Se admite realizarea echipării edilitare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. În acest caz, beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică când aceasta se va realiza.
- ⇒ Se admite amplasarea instalațiilor eoliene de mici dimensiuni, a panourilor solare termice și fotovoltaice, pentru prepararea energiei electrice, a apei calde menajere și încălzire. În acest caz, amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.
- ⇒ Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii interesați sau beneficiar.
- ⇒ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- ⇒ Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Aparatele de măsurare (contoare de apă, electricitate, gaze) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici în garduri, ci în firișoare încastrate în pereții exteriori. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor.
- ⇒ Se vor asigura în interiorul parcelelor o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.
- ⇒ Colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății.
- ⇒ Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- ⇒ Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- ⇒ Se interzice punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor, conf. Art. 16 din Legea Apelor 107/ 1996.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela întrunește cumulativ condițiile specifice zonei funcționale din care face parte, detaliate în tabelele nr. 4.2., 4.10., 4.15..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime specific zonei funcționale din care fac parte, stabilit prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ La autorizarea construcțiilor, pentru terenurile cu geometrie neregulată, autoritatea avizatoare, poate condiționa eliberarea autorizației de construire de prezentarea unui proiect de parcelare (conform Anexei a II-a) care să demonstreze posibilitatea construirii pe parcelă precum și modul în care sunt afectate terenurile învecinate.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de zonificarea funcțională din care face parte construcția, conform cerințelor stabilite prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Se va planta un arbore sau arbust la fiecare 100 mp (specii locale), raportat la suprafața parcelei.
- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat.
- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, transparente, semitransparente, 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.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru teritoriul studiat, în suprafață de 425,6875 ha, sunt concepute în conformitate cu cerințele de temă și viziunea de dezvoltare urbanistică a administrației publice locale.

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării parțiale încadrării sale funcționale;
- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenurilor;
- se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietăților conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea rețelelor edilitare;
- conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016;
- în interiorul parcelelor se vor amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona studiată reprezintă o unitate teritorială de referință (U.T.R.), delimitată convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. U.T.R.-ul este conturat pe baza limitelor cadastrale și străzi, precum și pe baza funcțiunii predominante care permite stabilirea categoriilor de intervenții. U.T.R.-ul va fi detaliat pe unități și subunități funcționale. În procesul de aplicare a prevederilor din P.U.Z. și R.L.U. aferent se vor respecta atât prescripțiile specifice U.T.R., cât și cele specifice zonei și subzonei funcționale.

U.T.R. ZONA COLINARĂ VIILOR va cuprinde funcțiuni de locuire (locuințe individuale/semicolective/colective), instituții de interes general (învățământ, sănătate, administrație, culte, etc.), structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (hoteluri, pensiuni, vile turistice, cabane turistice, ș.a.) și de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării) de capacitate redusă sau medie, spații de cazare pentru nevoi sociale (cămine de bătrâni, cămine studențești), mici activități productive manufacturiere, spații verzi.

Propunerea de zonificare funcțională are în vedere dezvoltarea durabilă a teritoriului studiat și propune, pentru evitarea unor eventuale disfuncționalități, împărțirea în următoarele unități și subunități funcționale:

U.T.R. ZONA COLINARĂ VIILOR

L	L_{SRE}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>REDUSĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRIILOR DE TEREN
	L_{SME}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>MEDIE-MARE</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRIILOR DE TEREN
	L_{SRI}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>RIDICATĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRIILOR DE TEREN
IS	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI PRIVATE DE INTERES GENERAL	
GC	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	
V	ZONĂ SPAȚII VERZI	
CCr	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	

CATEGORII DE INTERVENȚIE AFERENTE ZONELOR FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională stabilită prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 349/1999, nu se poate identifica pe planurile cadastrale decât într-o mică măsură, având în vedere modul empiric de delimitare al zonelor funcționale, în format analog. De asemenea, zonificarea funcțională și-a produs efectele în teren doar parțial. Zone funcționale precum V6 (complet), V7 (parțial), E (complet), CB (complet), A1b (parțial) nu sunt materializate în teren.

CATEGORII DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ	
L – ZONA DE LOCUIT	<ul style="list-style-type: none"> – Restructurare urbană. – Urbanizare. – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici. – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. – Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.
A – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> – Restructurare urbană. – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici. – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. – Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.
V – ZONA SPAȚIILOR VERZI	<ul style="list-style-type: none"> – Funcțiuni existente și menținute.
E – ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL	<ul style="list-style-type: none"> – Restructurare urbană. – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici.

DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL	<ul style="list-style-type: none"> – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. – Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.
CB – ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA	<ul style="list-style-type: none"> – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici. – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, după cum urmează:

INDICI URBANISTICI				
ZONA FUNCȚIONALĂ			P.O.T. (%)	C.U.T. (ADC/mp teren)
L	L _{SRE}	LOCUIȚE INDIVIDUALE	20%	0,80
		LOCUIȚE SEMICOLECTIVE	25%	1,00
		LOCUIȚE COLECTIVE	30%	1,20
		STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	25%	1,00
		STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	30%	1,20
	L _{SME*}	LOCUIȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ DE CAPACITATE REDUSĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	10%	0,30
L _{SRI**}	LOCUIȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ DE CAPACITATE REDUSĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	10%	0,30	
IS***	INSTITUȚII PUBLICE ȘI PRIVATE DE INTERES GENERAL		50%	2,00
GC****	CIMITIRE		30%	0,30
V	SPAȚII VERZI		–	–
CCr	CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ		–	–
*după întocmirea expertizei geotehnice a întregului areal. **după eliminarea tuturor cauzelor care au determinat instabilitatea zonelor. *** În cazul desființării construcțiilor existente, care au coeficienți urbanistici mai mari decât cei permisi prin prezentul R.L.U., se admite păstrarea acestor coeficienți pentru noile investiții de interes public/național. **** P.O.T. se referă la ocuparea terenului cu cavouri ridicate deasupra nivelului solului precum și construcții aferente funcțiunii.				

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 810 din data 11.11.2021**, și **Avizul de Oportunitate nr. 02 din data 03.02.2022**, ambele eliberate de Primăria Municipiului Baia Mare .

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

UM CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ/ ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	ha	%	ha	%
INTRAVILAN:	237,5353 ha	55,80 %	425,6875 ha	100 %
ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE <i>dintre care trupuri izolate</i>	151,2302 24,5954	35,53 5,78	–	–
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>REDUSĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN	–	–	149,5808	35,14
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>MEDIE- MARE</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN	–	–	181,7196	42,69
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>RIDICATĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN	–	–	39,5015	9,28
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE <i>dintre care trupuri izolate</i>	8,5980 1,6976	2,01 0,40	8,5980	2,01
ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL	2,9399	0,69	2,9399	0,69
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	18,5911	4,37	23,4230	5,50
ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT	3,3013	0,78	3,3013	0,78
PĂDURI ÎN INTRAVILAN – <i>pepiniere, păduri private</i>	5,3388	1,25	5,3388	1,25
APE – <i>pârâurile Valea Borcutului și Valea Roșie</i>	2,7122	0,64	2,9453	0,70
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – <i>cimitire</i>	8,3393	1,96	8,3393	1,96
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII	36,4845	8,57	–	–
TERENURI AGRICOLE	183,0872	43,01	–	–
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	4,8319	1,14	–	–
APE – <i>pârâurile Valea Borcutului și Valea Roșie</i>	0,2331	0,05	–	–
TOTAL TERITORIU P.U.Z	425,6875 ha	100 %	425,6875 ha	100 %

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE LOCUIT

L – ZONĂ DE LOCUIT

Zona va cuprinde funcțiuni de locuire (locuințe individuale/semicolective/colective), structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (hoteluri, pensiuni, vile turistice, cabane turistice, ș.a.) și de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării), spații de cazare pentru nevoi sociale (cămine de bătrâni, cămine studentești), mici activități productive manufacturiere.

Zona de locuire (L) a fost împărțită în trei zone funcționale – L_{SRE} , L_{SME} și L_{SRI} în funcție de gradul susceptibilității la producerea alunecărilor de teren, după cum urmează:

L_{SRE}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>REDUSĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN
L_{SME}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>MEDIE-MARE</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN
L_{SRI}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>RIDICATĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN

4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI L_{SRE}

L_{SRE}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>REDUSĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN
-----------	--

GENERALITĂȚI: Zona este situată la sud de str. V. Babeș, respectiv str. Victoriei (delimitarea zonei A – zona cu potențial de alunecare scăzut, este vizibilă în figura 2 (studiu geotehnic), zona colorată verde-fără susceptibilitate, și zonele colorate galben – susceptibilitate redusă, respectiv în planșa 1/6 – plan de situație – studiu geotehnic).

Zona va cuprinde funcțiuni de locuire (locuințe individuale/semicolective/colective), structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (hoteluri, pensiuni, vile turistice, cabane turistice, ș.a.) și de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării) de capacitate redusă și medie, spații de cazare pentru nevoi sociale (cămine de bătrâni, cămine studentești), mici activități productive manufacturiere.

În înțelesul prezentului regulament, capacitatea structurilor de primire turistică se clasifică astfel:

TABEL NR. 4.1.

CAPACITATEA STRUCTURILOR DE PRIMIRE TURISTICĂ	Nr. max. spații de cazare	Nr. max. locuri la masă
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	10	60
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	30	120

Capacitatea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare se măsoară în *nr. spații cazare*.
Capacitatea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică se măsoară în *nr. locuri la masă*.

4.1.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Locuințe individuale /semicolective/colective cu regim permanent sau sezonier.
- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, vile turistice, cabane turistice, popasuri turistice, hoteluri, hoteluri-apartament, hosteluri, sate de vacanță, campinguri, ș.a.) cu capacitate redusă și medie (conf. tabel 4.1.) cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism;
- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării ș.a.) cu capacitate redusă și medie (conf. tabel 4.1.) cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism;
- ⇒ Echipamente publice specifice funcțiunilor de locuire și turism;
- ⇒ Instalații și construcții aferente echipamentelor edilitare care utilizează surse complementare, nepoluante de energie solară.
- ⇒ Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, agrement și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmui.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Se admit servicii profesionale, serviciile complementare locuirii și mici activități manufacturiere, în suprafața desfășurată max. 250 mp cu condiția să nu genereze transporturi grele (max. 3,5t), să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să să asigure 3-5 locuri de parcare.
- ⇒ Serviciile profesionale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) care să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.
- ⇒ Se admit mici spații comerciale cu suprafața desfășurată de max. 250 mp, cu condiția să nu genereze transporturi grele (max. 3,5t), să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să să asigure 5 locuri de parcare.
- ⇒ Se admit spații de cazare pentru nevoi sociale (centre rezidențiale pentru persoane vârstnice și persoane cu dizabilități, centre de zi) cu condiția ca capacitatea acestora să nu depășească 60 de paturi și să asigure minim un loc de parcare la 4 angajați și câte un loc de parcare la 4 paturi.

- ⇒ Sunt admise *instituții publice și private de interes general* (conform definiției *serviciilor publice și serviciilor de interes general* din Anexa I – glosar termeni). În acest caz, se vor respecta prevederile la nivelul subzonei funcționale **IS**, detaliate în prezentul regulament.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Spații comerciale de tip supermagazin, hipermagazin în suprafață mai mare de 2000 mp.
- ⇒ Funcțiuni industriale, chiar dacă sunt nepoluante.
- ⇒ Construcții sau extinderi pentru depozitare care nu servesc direct activităților comerciale sau meșteșugărești locale.
- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic, risc de poluare pentru apă, sol, aer.
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- ⇒ În vederea evitării incompatibilităților urbanistice, se interzic funcțiunile industriale, fermele zootehnice și a altor funcțiuni care nu prezintă condiții optime de igienă și confort.

4.1.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai cu condiția elaborării de studii geotehnice aferente fiecărui obiectiv construit pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare. Pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare. Acolo unde e cazul se vor executa drenuri de suprafață sau subterane în versant.
- ⇒ Se admite regim de construire discontinuu (izolat).
- ⇒ Suprafața maximă a unui corp de clădire nu poate depăși 400 mp (suprafață construită), indiferent de aria terenului. Sunt admise mai multe corpuri (aripi) de clădire pe același teren, cu condiția ca acestea să formeze un ansamblu arhitectural armonios. În acest caz, sunt permise articulări ale corpurilor de clădire sub diverse unghiuri (recomandabil unghiul de 90 °). Este interzisă amplasarea lineara (consecutivă) a corpurilor. A se vedea anexa IV.
- ⇒ Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren ținând cont de: pantele reliefului, torenți și pâraie, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea față de punctele cardinale și față de elementele de peisaj.
- ⇒ Amplasarea clădirilor nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase sau de peisaj.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Se consideră construibile, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de construibilitate:

TABEL NR. 4.2.

CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR			
DESTINAȚIE	Suprafață (mp)*	Dimensiune front (m)	Raport parcelă**
LOCUINȚE INDIVIDUALE	500	15	max. 1L/3I
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE	1000	30	max. 1L/3I

LOCUINȚE COLECTIVE	2000	40	max. 1L/3I
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	1000	30	max. 1L/3I
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	2000	40	max. 1L/3I
*Suprafața parcelei poate varia cu max. - 10%			
**L – lățimea, l – lungimea/adâncime			

- ⇒ Având în vedere țesutul urban existent în zona străzii Valea Roșie, prin excepție se admite, în cazul reconstruirii/modernizării/extinderii locuințelor individuale, menținerea indicatorilor urbanistici existenți pe teren.
- ⇒ O parcelă poate fi adusă la condiția de construibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.
- ⇒ Pe parcelele neconstruibile (cele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile din tabelul 4.2.), autoritatea avizatoare poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și avizării în C.T.A.T.U. a unui Studiu Urbanistic de Detaliu (S.U.D.) însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului. A se vedea anexa VI.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile (cu excepția garajelor) vor fi retrase de la aliniamentul nou-propus sau de la limita drumului de servitute, după cum urmează:

TABEL NR. 4.3.

ALINIERE	STRĂZI CAT. a III-a	5,00 metri
	STRĂZI CAT. a IV-a	3,00 metri
ALINIAREA FAȚĂ DE DRUMUL DE SERVITUTE	½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri	

- ⇒ În cazul zonelor constituite se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă de dispunere pe aliniament sau retrasă față de aliniament. 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 10,0 m.
- ⇒ Este permisă amplasarea garajelor pe aliniament, cu condiția ca amplasarea să nu fie centrală, ci cu o retragere de 1 metru de la una din limitele laterale (stânga/dreapta).
- ⇒ Este interzisă amplasarea pe aliniament sau către stradă a construcțiilor anexă, cu excepția garajelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor (cu excepția garajelor) este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 4.4.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE		
DESTINAȚIE	LATERALE	POSTERIOARE
LOCUINȚE INDIVIDUALE	½ din H*, dar nu mai puțin de 3,00 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri

LOCUINȚE SEMICOLECTIVE	½ din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri
LOCUINȚE COLECTIVE**	½ din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ**	½ din H*, dar nu mai puțin de 3,00 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE**	½ din H*, dar nu mai puțin de 3,00 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri
<p>*H – înălțimea maximă la cornișă/atic. ** – se vor corobora cu distanțele între clădiri menționate în tabelul nr. 4.5.</p> <p>Distanța față de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al clădirii pe limita proprietății.</p>		

⇒ În cazul amplasării pe aliniament a garajelor, acestea se vor retrage de la limita laterală (stânga/dreapta) 1 metru.

DISTANȚE ÎNTRE CLĂDIRI

⇒ Autorizarea executării construcțiilor (cu excepția garajelor) este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de clădirile învecinate, situate pe alte parcele:

TABEL NR. 4.5.

DISTANȚE MINIME ÎNTRE CLĂDIRILE DE PE PARCELE ÎNVECINATE	
LOCUINȚE COLECTIVE	1/1 din H*
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	1/1 din H*
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	1/1 din H*
<p>*H – înălțimea maximă la cornișă/atic.</p> <p>Distanța între clădiri se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al clădirilor.</p>	

⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat și avizul de specialitate (după caz).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate (după caz).
- ⇒ Garajele care nu sunt dispuse pe aliniament, se vor amplasa în limita edificabilului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, planșelor 2.1-2.5, astfel:
- Crearea unor tronsoane de stradă pe traseu nou pe toată suprafața zonei studiate, dar în special pe zona de nord, pentru a crea o legătură între vest și est, conectând strada Borcutului cu strada Viilor.
 - Închiderea unor tronsoane de stradă în partea nordică, centrală și estică a zonei studiate.
 - Străzile propuse pentru extindere și modernizare, precum și cele proiectate pe trasee noi vor avea un profil de minim **6 metri** pentru categoria a IV-a, respectiv **8 metri** pentru categoria a III-a, conf. Ordinului 49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și reazliarea străzilor în localitățile urbane, precum și STAS 10144/2-91 privind prescripții de proiectare a străzilor, trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de bicicliști. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
 - Străzile înfundate vor fi prevăzute, unde este posibil, cu o amenajare de întoarcere în formă de "T" sau "P", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri sau 16x18 metri, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a autoutilitarelor pentru preluarea gunoierului menajer.
- ⇒ În vederea extinderii și modernizării străzilor din zona studiată se propun următoarele tipuri de străzi, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus:
- Strada categoria a III-a, colectoare, cu doua benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu doua benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi). Datorită numărului scăzut de pietoni/oră, strada va avea trotuare la nivelul carosabilului delimitate numai prin marcaje de circulație sau culoare. Circulația pietonilor și autovehiculelor se va desfășura alternativ. Astfel autovehiculele vor putea circula în sistem de dublu sens. Modelul acesta de circulație poate fi aplicat numai pe tronsoanele de strada de tip fundatură. Viteza de deplasare va fi limitată la 30km/oră.
- ⇒ Străzile propuse pentru extindere și modernizare, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus, sunt:
- Strada categoria a III-a, colectoare, cu doua benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) - strada Valea Borcutului, Traian Biltiu Dnacuș, Victoriei, Miron Costin, Nucului, Magnoliei, Dr. Victor Babeș, Viilor, Gheorghe Pop de Basești, Giuseppe Garibaldi și Valea Roșie;
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) – strada Cristian, Victoriei (tronson), Alea Toamnei, Grigore Ureche, Traian Vuia, Trandafirilor, Ciocârliei, Sănătății, Fructelor, Castanilor, Mălinului (tronson) și alte drumuri fără nume;
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu doua benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) – străzi de tip fundatură cu circulație publică sau privată.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare, conf. tabelului nr. 4.6..
- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor amenaja în incinta parcelei, la nivelul solului sau a demisolului/subsolului, după caz.
- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie amenajate prin proiect se pot asigura și pe terenuri învecinate (asociate investiții), pe o rază maximă de 500 metri, cu drept real asupra acestora.

TABEL NR. 4.6.

DESTINAȚIE	LOCUINȚE			STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ	
	INDIVIDUALE	SEMICOLECTIVE	COLECTIVE	FUNCȚIUNI DE CAZARE	FUNCȚIUNI DE ALIMENTAȚIE
NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	1 LP/UL cu SUD de max. 40 mp; 1,5 LP/UL cu SUD de max. 80 mp; 2 LP/UL cu SCD mai mare de 80 mp.			1 LP/2 LC	1 LP/3 LM
SPOR	La locuințele semicolective și colective, pentru vizitatori este obligatorie suplimentarea cu min. 5% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.			La structurile de primire turistică, pentru salariați/aprovizionare, este obligatorie suplimentarea cu min. 10% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare.	
	La locuințele semicolective și colective cu mai mult de 5 UL, se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/UL			La structurile de primire turistică cu suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție se vor asigura min. 2 locuri de parcare pentru autocare.	
NOTĂ	În cazul unităților de alimentație din incinta structurilor de primire cu funcțiuni de cazare, numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat, se va stabili luând în calcul diferența dintre numărul de locuri la masă și cele de cazare.				

LP – loc parcare

SUD – suprafață utilă desfășurată

UL – unitate locativă

LC – loc cazare

LM – loc la masă

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Regimul de Înălțime Maxim: **S/D+P+2E**.
- ⇒ Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **14,00 m** la atic sau **13,00 m** la cornișă, de la cota terenului amenajat.
- ⇒ Se admite adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înălțimea maximă admisă.
- ⇒ Sunt admise nivelurile subterane.
- ⇒ Sunt admise mansardele (conform definiției din Anexa I – glosar termeni). La calculul coeficientului de utilizare a terenului mansarda contribuie 100% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.
- ⇒ Sunt admise etajele retrase (conform definiției din Anexa I – glosar termeni). La calculul coeficientului de utilizare a terenului etajul retras contribuie cu maxim 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură).
- ⇒ Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale.
- ⇒ Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).

FAȚADE

- ⇒ Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei – lemn, piatră și tencuieli.
- ⇒ Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali) și vor respecta indicațiile de culoare din anexa III. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- ⇒ Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.
- ⇒ Sunt recomandate tâmplăriile din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit.
- ⇒ Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, oglinzi, lacuri lucioase.
- ⇒ Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform anexei III.
- ⇒ Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise.
- ⇒ Se admite utilizarea culorilor închise doar doar pentru accente, ancadramente, tâmplării, obloane. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Se recomandă ca suprafața golurilor (ferestre și uși) să reprezente 20-40% din suprafața fațadelor.
- ⇒ Se admit goluri de fereastră cu forme și proporții specifice zonei – dreptunghiulare sau pătrate.
- ⇒ Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..
- ⇒ În cazul prispelor (tindă/pridvor), nu se admite parapetul plin din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada va fi din lemn masiv sau stratificat, conform anexei III. Se vor respecta proporțiile și formele tradiționale, identificate în *Ghidul de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului*, elaborat de O.A.R..
- ⇒ În cazul balcoanelor și logiilor, nu se admite parapetul plin din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada se recomandă a fi din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit, metal, sticlă, conform anexei III.
- ⇒ Se recomandă etajul/etajele și/sau mansarda construcțiilor să fie tratate cu lemn. Placările cu piatră se vor limita la soclul/demisolul construcțiilor. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.
- ⇒ Garajele și corpurile de clădire anexă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ACOPERIȘURI

- ⇒ Sunt admise acoperișuri de tip terasă și acoperișuri cu pantă cuprinsă între 20° – 40°, în două ape sau patru ape.
- ⇒ Se admit acoperișuri cu pantă cuprinsă între 60° – 70°, în patru ape, pentru construcțiile cu arhitectură tradițională. În acest caz, se vor respecta prevederile *Ghidului de Arhitectură pentru*

încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului, elaborat de O.A.R..
Învelitoarea va fi din draniță sau șită sau șindrilă.

- ⇒ Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- ⇒ Nu sunt recomandate ferestrele tip lucarnă.
- ⇒ Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 30% din suprafața învelitorii.
- ⇒ Sunt admise învelitori din draniță, șită, șindrilă și țiglă ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat și tablă de culoare maro și gri, conform anexei III.
- ⇒ Sunt interzise învelitori din azbest, plăci din fibre organice și bitum.
- ⇒ Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ⇒ Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- ⇒ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică). Asigurarea echipării edilitare a întregii zone studiate se va face prin extinderea rețelelor edilitare aflate în zonă (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale sau pe amplasament (rețea electrică). Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume: VITAL S.A., ELECTRICA FURNIZARE TRANSILVANIA NORD, E On Gaz Distribuție S.A., TELEKOM, RCS&RDS și UPC.
- ⇒ Până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, pe întreg teritoriul studiat, se vor aplica soluții locale – individuale sau colective – de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigații. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.
- ⇒ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Toate branșamentele vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇒ Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Se va asigura un procent de minim **30% spațiu verde plantat la sol** din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- ⇒ Se va planta un arbore sau arbust la fiecare 100 mp, raportat la suprafața parcelei. Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de autohtone: castan, salcâm, pin, tisa, fag, frasin, tei, carpen, sorb,

mesteacăn, ginkgo, magnolia, salcie, prun, brad, molid, larice, duglas, corn, soc, lemn cânesc, sorb de munte, alun, măceș, liliac. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..

- ⇒ Suprafețele înierbate vor fi plantate cu specii locale (lalea pestriță, narcisă, rogoz, roua cerului, scheuzera, crin, iasomie, caprifoi, trandafir, flox), existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri cu soclu opac, de max. 0,60 metri. Gardul va avea partea superioară transparentă sau semi-transparentă din lemn sau metal vopsit (negru sau gri).
- ⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- ⇒ Gardurile pot fi dublate cu gard viu, din specii de plante autohtone. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..
- ⇒ În cazul parcelelor situate în imediata vecinătate a pădurilor, se admit împrejmuiri ale laturilor dinspre pădure dublate de plasă de sârmă pentru protejarea proprietăților.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul împrejmuirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).

4.1.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 4.7.

DESTINAȚIE	PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)
LOCUINȚE INDIVIDUALE	20%
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE	25%
LOCUINȚE COLECTIVE	30%
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	25%
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	30%

TABEL NR. 4.8.

DESTINAȚIE	COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)
LOCUINȚE INDIVIDUALE	0,80 ADC/mp teren
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE	1,00 ADC/mp teren
LOCUINȚE COLECTIVE	1,20 ADC/mp teren
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	1,00 ADC/mp teren
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	1,20 ADC/mp teren

4.2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI L_{SME}

L_{SME} ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE MEDIE-MARE LA PRODUCEREA ALUNECĂRIILOR DE TEREN

GENERALITĂȚI: Zona este situată la nord de str. V. Babeș, respectiv str. Victoriei (delimitarea zonei B – zona cu susceptibilitate medie și medie mare, este vizibilă în figura 2 (studiu geotehnic), zonele roz – susceptibilitate medie și roșu – susceptibilitate ridicată, respectiv în planșa 1/6 – plan de situație (studiu geotehnic); zona B nu include zonele cu alunecări cartate 1 la 21.

Pentru zona L_{SME} se va realiza o expertiză geotehnică a întregului areal (v. paragraful 1 pct. 5.4., Studiu Geotehnic). Expertiza va preciza stabilitatea generală a amplasamentului. Pe baza acestei expertize se va realiza un proiect de sistematizare pe verticală versantului, care va cuprinde și planul de rețele (canalizare, apă, etc.), sistematizarea albiilor, torenților, zonelor înmlăștinite, precum și realizarea drenurilor generale de pe amplasament, etc. Expertiza va preciza și măsurile de monitorizare a versantului cu metode topografice și înclinometrice și eventual măsurători satelitare.

În funcție de concluziile expertizei geotehnice, zona va putea cuprinde funcțiuni de locuire (locuințe individuale), structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (pensiuni, vile turistice, cabane turistice, ș.a.) și de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării) de capacitate redusă, mici activități productive manufacturiere.

În înțelesul prezentului regulament, capacitatea structurilor de primire turistică se clasifică astfel:

TABEL NR. 4.9.

CAPACITATEA STRUCTURILOR DE PRIMIRE TURISTICĂ	Nr. max. spații de cazare	Nr. max. locuri la masă
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	10	60
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	30	120

Capacitatea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare se măsoară în *nr. spații cazare*.
Capacitatea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică se măsoară în *nr. locuri la masă*.

4.2.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Locuințe individuale cu regim permanent sau sezonier.
- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, vile turistice, cabane turistice, popasuri turistice, hoteluri, hoteluri-apartament, hosteluri, sate de vacanță, campinguri, ș.a.) cu capacitate redusă (conf. tabel 4.9.) cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism;
- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării ș.a.) cu capacitate redusă (conf. tabel 4.1.) cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism;
- ⇒ Echipamente publice specifice funcțiunilor de locuire și turism;

- ⇒ Instalații și construcții aferente echipamentelor edilitare care utilizează surse complementare, nepoluante de energie solară.
- ⇒ Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, agrement și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Se admit servicii profesionale, serviciile complementare locuirii și mici activități manufacturiere, în suprafața desfășurată max. 200 mp cu condiția să nu genereze transporturi grele (max. 3,5t), să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să asigure 3-5 locuri de parcare.
- ⇒ Se admit mici spații comerciale cu suprafața desfășurată de max. 200 mp, cu condiția să nu genereze transporturi grele (max. 3,5t), să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să asigure 5 locuri de parcare.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Spații comerciale în suprafață mai mare de 200 mp.
- ⇒ Funcțiuni industriale, chiar dacă sunt nepoluante.
- ⇒ Construcții sau extinderi pentru depozitare care nu servesc direct activităților comerciale sau meșteșugărești locale.
- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic, risc de poluare pentru apă, sol, aer.
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- ⇒ Este interzisă tăierea copacilor, executarea de șanțuri în versant sau a baza acestuia.
- ⇒ În vederea evitării incompatibilităților urbanistice, se interzic funcțiunile industriale, fermele zootehnice și a altor funcțiuni care nu prezintă condiții optime de igienă și confort.

4.2.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai cu condiția elaborării de **expertize geotehnice realizate pentru fiecare imobil pe un teritoriu relevant** considerat de expert; expertizele vor ține cont și de **expertiza geotehnică realizată pentru întreg arealul** (v. paragraful 1 pct. 5.4., Studiu Geotehnic). Expertul va preciza condițiile de stabilitate generală și locală a imobilului. Expertiza geotehnică pe întreg arealul: se va ține cont de precizările expertizei realizate pentru întreg arealul (poziționare rețele, drenuri, amenajare văi, torenți, monitorizare, etc.) Pentru fiecare amplasament se vor realiza cel puțin unul sau două foraje echipate cu înclinometric; acestea vor funcționa pe toată durata de exploatare a construcțiilor. Citirile se vor realiza lunar în timpul execuției și apoi în exploatare anual.
- ⇒ Se admite regim de construire discontinuu (izolat).
- ⇒ Suprafața maximă a unui corp de clădire nu poate depăși 150 mp (suprafață construită), indiferent de aria terenului. Sunt admise mai multe corpuri (aripi) de clădire pe același teren, cu condiția ca acestea să formeze un ansamblu arhitectural armonios. În acest caz, sunt permise

articulări ale corpurilor de clădire sub diverse unghiuri (recomandabil unghiul de 90°). Este interzisă amplasarea lineară (consecutivă) a corpurilor. A se vedea anexa IV.

- ⇒ Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren ținând cont de: pantele reliefului, torenți și pâraie, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea față de punctele cardinale și față de elementele de peisaj.
- ⇒ Amplasarea clădirilor nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase sau de peisaj.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Se consideră construibile, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de constructibilitate:

TABEL NR. 4.10.

CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR			
DESTINAȚIE	Suprafață (mp)*	Dimensiune front (m)	Raport parcelă**
LOCUINȚE INDIVIDUALE	1500	20	max. 1L/3I
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	2500	35	
*Suprafața parcelei poate varia cu max. - 10%			
**L– lățimea, l – lungimea/adâncime			

- ⇒ Având în vedere țesutul urban existent în zona străzii Valea Roșie, prin excepție se admite, în cazul reconstruirii/modernizării/extinderii locuințelor individuale, menținerea indicatorilor urbanistici existenți pe teren.
- ⇒ O parcelă poate fi adusă la condiția de constructibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.
- ⇒ Pe parcelele neconstruibile (cele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile din tabelul 4.2.), autoritatea avizatoare poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și avizării în C.T.A.T.U. a unui Studiu Urbanistic de Detaliu (S.U.D.) însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului. A se vedea anexa VI.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile (cu excepția garajelor) vor fi retrase de la aliniamentul nou-propus sau de la limita drumului de servitute, după cum urmează:

TABEL NR. 4.11.

ALINIERE	STRĂZI CAT. a III-a	5,00 metri
	STRĂZI CAT. a IV-a	3,00 metri
ALINIAREA FAȚĂ DE DRUMUL DE SERVITUTE	½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri	

- ⇒ În cazul zonelor constituite se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă de dispunere pe aliniament sau retrasă față de aliniament. 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 10,0 m.
- ⇒ Este permisă amplasarea garajelor pe aliniament, cu condiția ca amplasarea să nu fie centrală, ci cu o retragere de 1 metru de la una din limitele laterale (stânga/dreapta).
- ⇒ Este interzisă amplasarea pe aliniament sau către stradă a construcțiilor anexă, cu excepția garajelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor (cu excepția garajelor) este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 4.12.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE**		
DESTINAȚIE	LATERALE	POSTERIOARE
LOCUINȚE INDIVIDUALE	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 10,00 metri
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 7,50 metri	1/1 din H*, dar nu mai puțin de 10,00 metri
<p>*H – înălțimea maximă la cornișă/atic.</p> <p>** – se vor corobora cu distanțele între clădiri menționate la alineatul următor.</p> <p>Distanța față de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al clădirii pe limita proprietății.</p>		

- ⇒ În cazul amplasării pe aliniament a garajelor, acestea se vor retrage de la limita laterală (stânga/dreapta) 1 metru.

DISTANȚE ÎNTRE CLĂDIRI

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă un front liber de minim 20 metri între construcții.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat și avizul de specialitate (după caz).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 20 metri.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate (după caz).
- ⇒ Garajele care nu sunt dispuse pe aliniament, se vor amplasa în limita edificabilului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, planșelor 2.1-2.5, astfel:
- Crearea unor tronsoane de stradă pe traseu nou pe toată suprafața zonei studiate, dar în special pe zona de nord, pentru a crea o legătură între vest și est, conectând strada Borcutului cu strada Viilor.
 - Închiderea unor tronsoane de stradă în partea nordică, centrală și estică a zonei studiate.
 - Străzile propuse pentru extindere și modernizare, precum și cele proiectate pe trasee noi vor avea un profil de minim **6 metri** pentru categoria a IV-a, respectiv **8 metri** pentru categoria a III-a, conf. Ordinului 49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și reazliarea străzilor în localitățile urbane, precum și STAS 10144/2-91 privind prescripții de proiectare a străzilor, trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de bicicliști. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
 - Străzile înfundate vor fi prevăzute, unde este posibil, cu o amenajare de întoarcere în formă de "T" sau "P", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri sau 16x18 metri, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a autoutilitarelor pentru preluarea gunoierului menajer.
- ⇒ În vederea extinderii și modernizării străzilor din zona studiată se propun următoarele tipuri de străzi, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus:
- Strada categoria a III-a, colectoare, cu doua benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu doua benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi). Datorită numărului scăzut de pietoni/oră, strada va avea trotuare la nivelul carosabilului delimitate numai prin marcaje de circulație sau culoare. Circulația pietonilor și autovehiculelor se va desfășura alternativ. Astfel autovehiculele vor putea circula în sistem de dublu sens. Modelul acesta de circulație poate fi aplicat numai pe tronsoanele de strada de tip fundatură. Viteza de deplasare va fi limitată la 30km/oră.
- ⇒ Străzile propuse pentru extindere și modernizare, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus, sunt:
- Strada categoria a III-a, colectoare, cu doua benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) - strada Valea Borcutului, Traian Biltiu Dnacuș, Victoriei, Miron Costin, Nucului, Magnoliei, Dr. Victor Babeș, Viilor, Gheorghe Pop de Basești, Giuseppe Garibaldi și Valea Roșie;
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) – strada Cristian, Victoriei (tronson), Alea Toamnei, Grigore Ureche, Traian Vuia, Trandafirilor, Ciocârliei, Sănătății, Fructelor, Castanilor, Mălinului (tronson) și alte drumuri fără nume;
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu doua benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) – străzi de tip fundatură cu circulație publică sau privată.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare, conf. tabelului nr. 4.6..

TABEL NR. 4.13.

DESTINAȚIE	LOCUINȚE INDIVIDUALE	STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ	
		FUNȚIUNI DE CAZARE	FUNȚIUNI DE ALIMENTAȚIE
NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	1 LP/UL cu SUD de max. 100 mp; 2 LP/UL cu SUD mai mare de 100 mp.	1 LP/2 LC	1 LP/3 LM
SPOR	La structurile de primire turistică, pentru salariați/aprovizionare, este obligatorie suplimentarea cu min. 10% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. La structurile de primire turistică cu suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție se vor asigura min. 2 locuri de parcare pentru autocare.		
NOTĂ	În cazul unităților de alimentație din incinta structurilor de primire cu funcțiuni de cazare, numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat, se va stabili luând în calcul diferența dintre numărul de locuri la masă și cele de cazare.		

LP – loc parcare
SUD – suprafață utilă desfășurată
UL – unitate locativă
LC – loc cazare
LM – loc la masă

- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor ameneja în incinta parcelei, la nivelul solului sau a demisolului/subsolului, după caz.
⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie amenajate prin proiect se pot asigura și pe terenuri învecinate (asociate investiții), pe o rază maximă de 500 metri, cu drept real asupra acestora.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Regimul de Înălțime Maxim: **D+P+1E**.
⇒ Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **10,00 m** la atic sau **9,00 m** la cornișă, de la cota terenului amenajat.
⇒ Se admite adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înălțimea maximă admisă.
⇒ Nu sunt admise nivelurile subterane.
⇒ Sunt admise mansardele (conform definiției din Anexa I – glosar termeni). La calculul coeficientului de utilizare a terenului mansarda contribuie 100% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.
⇒ Sunt admise etajele retrase (conform definiției din Anexa I – glosar termeni). La calculul coeficientului de utilizare a terenului etajul retras contribuie cu maxim 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură).
⇒ Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale.

- ⇒ Construcțiile cu arhitectură tradițională vor respecta prevederile *Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului*, elaborat de OAR.
- ⇒ Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).

FAȚADE

- ⇒ Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei – lemn, piatră și tencuieli.
- ⇒ Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmenților naturali (din pământ sau oxizi minerali) și vor respecta indicațiile de culoare din anexa III. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- ⇒ Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.
- ⇒ Sunt recomandate tâmplăriile din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit.
- ⇒ Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, oglinzi, lacuri lucioase.
- ⇒ Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform anexei III.
- ⇒ Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise.
- ⇒ Se admite utilizarea culorilor închise doar doar pentru accente, ancadramente, tâmplării, obloane. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Se recomandă ca suprafața golurilor (ferestre și uși) să reprezente 20-40% din suprafața fațadelor.
- ⇒ Se admit goluri de fereastră cu forme și proporții specifice zonei – dreptunghiulare orientate pe verticală sau pătrate.
- ⇒ Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..
- ⇒ În cazul prispelor (tindă/pridvor), nu se admite parapetul plin din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada va fi din lemn masiv sau stratificat, conform anexei III. Se vor respecta proporțiile și formele tradiționale, identificate în *Ghidul de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului*, elaborat de O.A.R..
- ⇒ În cazul balcoanelor și logiilor, nu se admite parapetul plin din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada se recomandă a fi din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit, metal, sticlă, conform anexei III.
- ⇒ Se recomandă etajul/etajele și/sau mansarda construcțiilor să fie tratate cu lemn. Placările cu piatră se vor limita la soclul/demisolul construcțiilor. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.
- ⇒ Garajele și corpurile de clădire anexă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ACOPERIȘURI

- ⇒ Sunt admise acoperișuri de tip terasă și acoperișuri cu pantă cuprinsă între 20° – 40°, în două ape sau patru ape.
- ⇒ Se admit acoperișuri cu pantă cuprinsă între 60° – 70°, în patru ape, pentru construcțiile cu arhitectură tradițională. În acest caz, se vor respecta prevederile *Ghidului de Arhitectură pentru*

încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului, elaborat de O.A.R..
Învelitoarea va fi din draniță sau șită sau șindrilă.

- ⇒ Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- ⇒ Nu sunt recomandate ferestrele tip lucarnă.
- ⇒ Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 30% din suprafața învelitorii.
- ⇒ Sunt admise învelitori din draniță, șită, șindrilă și țiglă ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat și tablă de culoare maro și gri, conform anexei III.
- ⇒ Sunt interzise învelitori din azbest, plăci din fibre organice și bitum.
- ⇒ Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ⇒ Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- ⇒ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică). Asigurarea echipării edilitare a întregii zone studiate se va face prin extinderea rețelelor edilitare aflate în zonă (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale sau pe amplasament (rețea electrică). Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume: VITAL S.A., ELECTRICA FURNIZARE TRANSILVANIA NORD, E On Gaz Distribuție S.A., TELEKOM, RCS&RDS și UPC.
- ⇒ Până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, pe întreg teritoriul studiat, se vor aplica soluții locale – individuale sau colective – de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigații. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.
- ⇒ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Toate branșamentele vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇒ Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Se va asigura un procent de minim **50% spațiu verde plantat la sol** din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- ⇒ Se va planta minim un arbore sau arbust la fiecare 100 mp, raportat la suprafața parcelei. Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de autohtone: castan, salcâm, pin, tisa, fag, frasin, tei, carpen, sorb,

mesteacăn, ginkgo, magnolia, salcie, prun, brad, molid, larice, duglas, corn, soc, lemn cânesc, sorb de munte, alun, măceș, liliac. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..

- ⇒ Suprafețele înierbate vor fi plantate cu specii locale (lalea pestriță, narcisă, rogoz, roua cerului, scheuzera, crin, iasomie, caprifoi, trandafir, flox), existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri fără/cu soclului opac, de 0,30 metri. Gardul va avea partea superioară transparentă sau semi-stransparentă din lemn sau metal vopsit (negru sau gri) și poate fi dublat cu gard viu.
- ⇒ Gardurile pot fi dublate cu gard viu (din specii de plante autohtone). Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc.. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- ⇒ În cazul parcelelor situate în imediata vecinătate a pădurilor, se admit împrejmuiri ale laturilor dinspre pădure dublate de plasă de sârmă pentru protejarea proprietăților.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul împrejmuirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).

4.2.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 4.14.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)	COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)
10%	0,30 ADC/mp teren

4.3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI L_{SRI}

<u>L_{SRI}</u>	ZONĂ LOCUIȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE RIDICATĂ LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN
------------------------	--

4.3.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Zona este situată la nord de str. V. Babeș, respectiv str. Victoriei (delimitarea zonei C – zona cu alunecări cartate, este vizibilă în planșa 1/6 – plan de situație – studiu geotehnic); zona C include toate alunecările de teren cartate (de la nr. 1 la nr. 21).

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Zonă *non aedificandi* – terenuri afectate de alunecări de teren cartate – vechi/fosilizate, reactivate sau noi. Se instituie interdicție de construire indiferent de regimul de proprietate sau funcțiunea propusă, până la eliminarea tuturor cauzelor care le-au determinat. În situația aducerii terenurilor în stare de construibilitate, se vor respecta prevederile la nivelul zonei funcționale L_{SME}, detaliate în prezentul regulament.
- ⇒ Este recomandată plantarea de copacilor, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- ⇒ Zonă *non aedificandi* – terenuri afectate de alunecări de teren cartate – vechi/fosilizate, reactivate sau noi. Se instituie interdicție de construire indiferent de regimul de proprietate sau funcțiunea propusă, până la eliminarea tuturor cauzelor care le-au determinat. În situația aducerii terenurilor în stare de construibilitate, se vor respecta prevederile la nivelul zonei funcționale L_{SME}, detaliate în prezentul regulament.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Zonă *non aedificandi* – terenuri afectate de alunecări de teren cartate – vechi/fosilizate, reactivate sau noi. Se instituie interdicție de construire indiferent de regimul de proprietate sau funcțiunea propusă, până la eliminarea tuturor cauzelor care le-au determinat. În situația aducerii terenurilor în stare de construibilitate, se vor respecta prevederile la nivelul zonei funcționale L_{SME}, detaliate în prezentul regulament.
- ⇒ Este interzisă executarea arăturilor, pășunatul animalelor mari.

4.3.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

⇒ Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

⇒ Nu este cazul.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

⇒ Nu este cazul.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

⇒ Nu este cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

⇒ Nu este cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

⇒ Nu este cazul.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

⇒ Nu este cazul.

ÎMPREJMUIRI

⇒ Nu este cazul.

4.3.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

⇒ Nu este cazul.

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

⇒ Nu este cazul.

4.4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI PRIVATE DE INTERES GENERAL

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI PRIVATE DE INTERES GENERAL

4.4.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – instituții publice și private de interes general (conform definiției *serviciilor publice și serviciilor de interes general* din Anexa I – glosar termeni).

Zona cuprinde instituții publice precum Spitalul de Pneumoftiziologie, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecție, Școala Internațională Baia Mare, Liceul Ucecom Spiru Haret, Grădinița cu program prelungit step by step, Bisericile Valea Borcutului și Sf. Dimitrie, Schitul Schimbarea la Față, etc. – funcțiuni existente și menținute.

De asemenea, zona cuprinde și instituții private de interes general precum: Corpului Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România – Filiala Maramureș, Serviciul Ambulanță Valoramed, Cămin Bătrâni Conacul Seniorilor, Grădinițele Bentipami, Gabi, Cabinete stomatologice, Centre comunitare, Sedii și birouri ale unor companii, Spații comerciale etc. – funcțiuni existente și menținute.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Sunt admise orice funcțiuni care se încadrează în categoria instituțiilor publice și private de interes general (conf. definițiilor din Anexa I – glosar termeni). Se autorizează direct, în baza prezentului regulament, clădirile cu suprafață construită de până la 250 mp.
- ⇒ Echipamente publice specifice instituțiilor și servicii de interes general;
- ⇒ Instalații și construcții aferente echipamentelor edilitare care utilizează surse complementare, nepoluante de energie solară.
- ⇒ Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică, panouri de informare și semnalizare, împrejurimi.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Clădirile, cu funcțiuni care se încadrează în categoria instituțiilor publice și private de interes general (conf. definițiilor din Anexa I – glosar termeni), cu suprafață construită de peste 250 mp, se autorizează cu condiția elaborării și aprobării unor documentații de tip P.U.D. care să demonstreze modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament, posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc..
- ⇒ Locuințe de serviciu pentru personalul propriu;
- ⇒ Spații de cazare în regim de internat aferente instituțiilor de învățământ.
- ⇒ Spații alimentare pentru personalul propriu (cantină).
- ⇒ Stații de întreținere și reparații auto/utilaje proprii.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Sunt interzise orice funcțiuni care nu se încadrează în categoria instituțiilor publice și private de interes general (conf. definițiilor din Anexa I – glosar termeni).
- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic, risc de poluare pentru apă, sol, aer.
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- ⇒ În vederea evitării incompatibilităților urbanistice, se interzic funcțiunile industriale, fermele zootehnice și a altor funcțiuni care nu prezintă condiții optime de igienă și confort.

4.4.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai cu condiția elaborării de studii geotehnice aferente fiecărui obiectiv construit pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare. Pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare. Acolo unde e cazul se vor executa drenuri de suprafață sau subterane în versant.
- ⇒ Se admite regim de construire discontinuu (izolat).
- ⇒ Suprafața maximă a unui corp de clădire nu poate depăși 400 mp (suprafață construită), indiferent de aria terenului. Sunt admise mai multe corpuri (aripi) de clădire pe același teren, cu condiția ca acestea să formeze un ansamblu arhitectural armonios. În acest caz, sunt permise articulări ale corpurilor de clădire sub diverse unghiuri (recomandabil unghiul de 90 °). Este interzisă amplasarea lineara (consecutivă) a corpurilor. A se vedea anexa IV.
- ⇒ Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren ținând cont de: pantele reliefului, torenți și pâraie, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea față de punctele cardinale și față de elementele de peisaj.
- ⇒ Amplasarea clădirilor nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase sau de peisaj.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de construibilitate:

TABEL NR. 4.15.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR		
Suprafață*	Dimensiune front	Raport parcelă**
min. 500 mp	min. 15 ml	max. 1L/3I
*Suprafața parcelei poate varia cu max. - 10%		
**L– lățimea, I – lungimea/adâncime		

- ⇒ O parcelă poate fi adusă la condiția de construibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.
- ⇒ Pe parcelele neconstruibile (cele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile din tabelul 4.2.), autoritatea avizatoare poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și avizării în C.T.A.T.U. a unui Studiu Urbanistic de Detaliu (S.U.D.) însoțit de ilustrare de arhitectură care

să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.
A se vedea anexa VI.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile (cu excepția garajelor/cabinelor de pază) vor fi retrase de la aliniamentul nou-propus sau de la limita drumului de servitute, după cum urmează:

TABEL NR. 4.16.

ALINIERE	STRĂZI CAT. a III-a	5,00 metri
	STRĂZI CAT. a IV-a	3,00 metri
ALINIAREA FAȚĂ DE DRUMUL DE SERVITUTE	$\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri	

- ⇒ În cazul zonelor constituite se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă de dispunere pe aliniament sau retrasă față de aliniament. 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 10,0 m.
- ⇒ În cazul clădirilor publice de interes municipal, retragerea de la aliniament recomandată este de 20 metri.
- ⇒ Este permisă amplasarea garajelor și a cabinelor de pază pe aliniament, cu condiția ca amplasarea să nu fie centrală, ci cu o retragere de 1 metru de la una din limitele laterale (stânga/dreapta).
- ⇒ Este interzisă amplasarea pe aliniament sau către stradă a construcțiilor anexă, cu excepția garajelor și a cabinelor de pază.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor (cu excepția garajelor) este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 4.17.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE	
Laterale	$\frac{1}{2}$ din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri
Posterioare	$\frac{1}{2}$ din H*, dar nu mai puțin de 5,00 metri
<p>*H – înălțimea maximă la atic.</p> <p>Distanța față de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al clădirii pe limita proprietății.</p>	

- ⇒ În cazul amplasării pe aliniament a garajelor, acestea se vor retrage de la limita laterală (stânga/dreapta) 1 metru.

DISTANȚE ÎNTRE CLĂDIRI

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în

calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat și avizul de specialitate (după caz).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu încăperi principale (săli de clasă, birouri, saloane pacienți, ș.a.); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5 metri, dacă fronturile opuse nu au încăperi principale.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate (după caz).
- ⇒ Anexele care nu sunt dispuse pe aliniament, se vor amplasa în limita edificabilului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, planșelor 2.1-2.5, astfel:
 - Crearea unor tronsoane de stradă pe traseu nou pe toată suprafața zonei studiate, dar în special pe zona de nord, pentru a crea o legătură între vest și est, conectând strada Borcutului cu strada Viilor.
 - Închiderea unor tronsoane de stradă în partea nordică, centrală și estică a zonei studiate.
 - Străzile propuse pentru extindere și modernizare, precum și cele proiectate pe trasee noi vor avea un profil de minim **6 metri** pentru categoria a IV-a, respectiv **8 metri** pentru categoria a III-a, conf. Ordinului 49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și reabilitarea străzilor în localitățile urbane, precum și STAS 10144/2-91 privind prescripții de proiectare a străzilor, trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de bicicliști. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
 - Străzile înfundate vor fi prevăzute, unde este posibil, cu o amenajare de întoarcere în formă de "T" sau "P", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri sau 16x18 metri, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a autoutilitarelor pentru preluarea gunoierului menajer.
- ⇒ În vederea extinderii și modernizării străzilor din zona studiată se propun următoarele tipuri de străzi, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus:
 - Strada categoria a III-a, colectoare, cu două benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu două benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi). Datorită numărului scăzut de pietoni/oră, strada va avea trotuare la nivelul carosabilului delimitate numai prin marcaje de circulație sau culoare. Circulația pietonilor și autovehiculelor se va desfășura alternativ. Astfel autovehiculele vor putea circula în sistem de dublu sens. Modelul acesta de circulație poate fi aplicat numai pe tronsoanele de strada de tip fundatură. Viteza de deplasare va fi limitată la 30km/oră.
- ⇒ Străzile propuse pentru extindere și modernizare, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus, sunt:

- Strada categoria a III-a, colectoare, cu doua benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru troturar pe două laturi) - strada Valea Borcutului, Traian Biltiu Dnacuș, Victoriei, Miron Costin, Nucului, Magnoliei, Dr. Victor Babeș, Viilor, Gheorghe Pop de Basești, Giusepe Garibaldi și Valea Roșie;
- Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru troturar pe două laturi) – strada Cristian, Victoriei (tronson), Alea Toamnei, Grigore Ureche, Traian Vuia, Trandafirilor, Ciocârliei, Sănătății, Fructelor, Castanilor, Mălinului (tronson) si alte drumuri fără nume;
- Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu doua benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru troturar pe două laturi) – străzi de tip fundatură cu circulație publică sau privată.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare.
- ⇒ Numărul de locuri de parcare va se determina conform prevederilor cuprinse în H.C.L. Baia Mare 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din mun. Baia Mare.
- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor ameneaja în incinta parcelei, la nivelul solului sau a demisolului/subsolului, după caz.
- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie amenajate prin proiect se pot asigura și pe terenuri învecinate (asociate investiții), pe o rază maximă de 500 metri, cu drept real asupra acestora.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Regimul de Înălțime Maxim: **S/D+P+2E**.
- ⇒ Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **14,00 m** la atic sau **13,00 m** la cornișă, de la cota terenului amenajat.
- ⇒ Se admite adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înălțimea maximă admisă.
- ⇒ Sunt admise nivelurile subterane.
- ⇒ Sunt admise mansardele (conform definiției din Anexa I – glosar termeni). La calculul coeficientului de utilizare a terenului mansarda contribuie 100% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.
- ⇒ Sunt admise etajele retrase (conform definiției din Anexa I – glosar termeni). La calculul coeficientului de utilizare a terenului etajul retras contribuie cu maxim 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură – învățământ/sănătate/cultură/administrație/culte, ș.a.).
- ⇒ Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale și programului de arhitectură.
- ⇒ Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).

FAȚADE

- ⇒ Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei – lemn, piatră și tencuieli.
- ⇒ Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali) și vor respecta indicațiile de culoare din anexa III. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- ⇒ Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.
- ⇒ Sunt recomandate tâmplăriile din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit.
- ⇒ Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, oglinzi, lacuri lucioase.
- ⇒ Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform anexei III.
- ⇒ Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise.
- ⇒ Se admite utilizarea culorilor închise doar doar pentru accente, ancadramente, tâmplării, obloane. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Se recomandă ca suprafața golurilor (ferestre și uși) să reprezente 20-40% din suprafața fațadelor.
- ⇒ Se admit goluri de fereastră cu forme și proporții specifice zonei – dreptunghiulare orientate pe verticală sau pătrate.
- ⇒ Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..
- ⇒ În cazul balcoanelor și logiilor, nu se admite parapetul plin din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada se recomandă a fi din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit, metal, sticlă, conform anexei III.
- ⇒ Se recomandă etajul/etajele și/sau mansarda construcțiilor să fie tratate cu lemn. Plăcările cu piatră se vor limita la soclul/demisolul construcțiilor. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.
- ⇒ Garajele și corpurile de clădire anexă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ACOPERIȘURI

- ⇒ Sunt admise acoperișuri de tip terasă și acoperișuri cu pantă cuprinsă între 20° – 40° , în două ape sau patru ape.
- ⇒ Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- ⇒ Nu sunt recomandate ferestrele tip lucarnă.
- ⇒ Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 30% din suprafața învelitorii.
- ⇒ Sunt admise învelitori din draniță, șită, șindrilă și țiglă ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat și tablă de culoare maro și gri, conform anexei III.
- ⇒ Sunt interzise învelitori din azbest, plăci din fibre organice și bitum.
- ⇒ Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ⇒ Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- ⇒ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică). Asigurarea echipării edilitare a întregii zone studiate se va face prin extinderea rețelelor edilitare aflate în zonă (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale sau pe amplasament (rețea electrică). Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume: VITAL S.A., ELECTRICA FURNIZARE TRANSILVANIA NORD, E On Gaz Distribuție S.A., TELEKOM, RCS&RDS și UPC.
- ⇒ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Toate branșamentele vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇒ Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Se va asigura un procent de minim **30% spațiu verde plantat la sol** din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- ⇒ Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de autohtone: castan, salcâm, pin, tisa, fag, frasin, tei, carpen, sorb, mesteacăn, ginkgo, magnolia, salcie, prun, brad, molid, larice, duglas, corn, soc, lemn câinesc, sorb de munte, alun, măceș, liliac. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..
- ⇒ Suprafețele înierbate vor fi plantate cu specii locale (lalea pestriță, narcisă, rogoz, roua cerului, scheuzera, crin, iasomie, caprifoi, trandafir, flox), existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Terenurile pot fi lipsite de gard, în special către aliniament sau pot fi separate cu gard viu.
- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri cu soclului opac, de 0,60 metri. Gardul va avea partea superioară transparentă sau semi-transparentă din lemn sau metal vopsit (negru sau gri) și poate fi dublat cu gard viu.
- ⇒ Gardurile pot fi dublate cu gard viu (din specii de plante autohtone). Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- ⇒ În cazul parcelelor situate în imediata vecinătate a pădurilor, se admit împrejuriri ale laturilor dinspre pădure dublate de plasă de sârmă pentru protejarea proprietăților.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul împrejuririlor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).

4.4.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 4.18.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)	COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)
50%	2,00 ADC/mp teren

În cazul desființării construcțiilor existente, care au coeficienți urbanistici mai mari decât cei permisi prin prezentul R.L.U., se admite păstrarea acestor coeficienți pentru noile investiții de interes public/național.

4.5. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC – ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

4.5.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – Zona cuprinde două cimitire umane, existente și menținute: Cimitirul Ortodox Podgorii și un cimitir fără nume, amplasat în partea nordică a teritoriului studiat, identificat cadastral cu numărul 105777.

Ambele cimitire sunt situate în zona cu **susceptibilitate medie și medie mare de producerea alunecărilor de teren – zona B** (studiu geotehnic). Aceasta este vizibilă în figura 2 (studiu geotehnic).

Pentru zona B (studiu geotehnic) se va realiza o expertiză geotehnică a întregului areal (v. paragraful 1 pct. 5.4., Studiu Geotehnic). Expertiza va preciza stabilitatea generală a amplasamentului. Pe baza acestei expertize se va realiza un proiect de sistematizare pe verticală versantului, care va cuprinde și planul de rețele (canalizare, apă, etc.), sistematizarea albiilor, torenților, zonelor înmlăștinite, precum și realizarea drenurilor generale de pe amplasament, etc. Expertiza va preciza și măsurile de monitorizare a versantului cu metode topografice și inclinometrice și eventual măsurători satelitare.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Cimitire;
- ⇒ Capelă mortuară;
- ⇒ Mausoleu - osuar;
- ⇒ Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- ⇒ Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje, spații plantate, construcții pentru echiparea tehnică, panouri de informare și semnalizare, împrejurimi.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/întreținere monumente funerare etc.).

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Sunt interzise înființarea cimitirelor noi, crematoriilor și densificarea și extinderea celor existente.
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea circulațiilor și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
- ⇒ În zonele de protecție sanitară, este interzisă amplasarea de puțuri și fântâni pentru alimentare cu apă potabilă precum și cultivarea plantelor pentru consum uman și animal.

4.5.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai cu condiția elaborării de studii geotehnice aferente fiecărui obiectiv construit pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare. Pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare. Acolo unde e cazul se vor executa drenuri de suprafață sau subterane în versant.
- ⇒ Se admite regim de construire discontinuu (izolat).
- ⇒ Suprafața maximă a unui corp de clădire nu poate depăși 400 mp (suprafață construită), indiferent de aria terenului. Sunt admise mai multe corpuri (aripi) de clădire pe același teren, cu condiția ca acestea să formeze un ansamblu arhitectural armonios. În acest caz, sunt permise articulări ale corpurilor de clădire sub diverse unghiuri (recomandabil unghiul de 90°). Este interzisă amplasarea lineara (consecutivă) a corpurilor. A se vedea anexa IV.
- ⇒ Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren ținând cont de: pantele reliefului, torenți și pâraie, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea față de punctele cardinale și față de elementele de peisaj.
- ⇒ Amplasarea clădirilor nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase sau de peisaj.
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Nu este cazul. Este interzisă înființarea cimitirelor noi.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile (cu excepția garajelor/cabinelor de pază) vor fi retrase de la aliniamentul nou-propus sau de la limita drumului de servitute, după cum urmează:

TABEL NR. 4.19.

ALINIERE	STRĂZI CAT. a III-a	5,00 metri
	STRĂZI CAT. a IV-a	3,00 metri
ALINIAREA FAȚĂ DE DRUMUL DE SERVITUTE	½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri	

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor (cu excepția garajelor) este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 4.20.

DISTANȚE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE	
Laterale	min. 10,00 metri
Posterioare	min. 10,00 metri
<p>*H – înălțimea maximă la atic.</p> <p>Distanța față de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al clădirii pe limita proprietății.</p>	

DISTANȚE ÎNTRE CLĂDIRI

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normală, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat și avizul de specialitate (după caz).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate (după caz).
- ⇒ Anexele care nu sunt dispuse pe aliniament, se vor amplasa în limita edificabilului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Nu este cazul.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Numărul de locuri de parcare va se determina în funcție de suprafața parcelei – 1 loc de parcare la 200 mp.
- ⇒ Locurile de parcare se vor amenaja în incinta parcelei, la nivelul solului.
- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie amenajate se pot asigura și pe terenuri învecinate, pe o rază maximă de 500 metri, cu drept real asupra acestora.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Regimul de Înălțime Maxim: **D+P+1E**.
- ⇒ Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **10,00 m** la atic sau **9,00 m** la cornișă, de la cota terenului amenajat.
- ⇒ Se admite adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înălțimea maximă admisă.
- ⇒ Nu sunt admise nivelurile subterane.
- ⇒ Sunt admise mansardele (conform definiției din Anexa I – glosar termeni). La calculul coeficientului de utilizare a terenului mansarda contribuie 100% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.
- ⇒ Sunt admise etajele retrase (conform definiției din Anexa I – glosar termeni). La calculul coeficientului de utilizare a terenului etajul retras contribuie cu maxim 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.
- ⇒ Se admite depășirea înălțimii maxime admise pentru clopotnițe.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură – culte).
- ⇒ Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale și programului de arhitectură.
- ⇒ Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).

FAȚADE

- ⇒ Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei – lemn, piatră și tencuieli.
- ⇒ Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali) și vor respecta indicațiile de culoare din anexa III. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- ⇒ Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.
- ⇒ Sunt recomandate tâmplăriile din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit.
- ⇒ Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, oglinzi, lacuri lucioase.
- ⇒ Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform anexei III.
- ⇒ Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise.
- ⇒ Se admite utilizarea culorilor închise doar doar pentru accente, ancadramente, tâmplării, obloane. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Se recomandă ca suprafața golurilor (ferestre și uși) să reprezente 20-40% din suprafața fațadelor.
- ⇒ Se admit goluri de fereastră cu forme și proporții specifice zonei – dreptunghiulare orientate pe verticală sau pătrate.
- ⇒ Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..
- ⇒ În cazul balcoanelor și logiilor, nu se admite parapetul plin din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada se recomandă a fi din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit, metal, sticlă, conform anexei III.
- ⇒ Se recomandă etajul/etajele și/sau mansarda construcțiilor să fie tratate cu lemn. Plăcările cu piatră se vor limita la soclul/demisolul construcțiilor. Se vor respecta indicațiile de culoare și materiale din anexa III.
- ⇒ Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.
- ⇒ Garajele și corpurile de clădire anexă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ACOPERIȘURI

- ⇒ Sunt admise acoperișuri de tip terasă și acoperișuri cu pantă cuprinsă între 20° – 40° , în două ape sau patru ape.
- ⇒ Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- ⇒ Nu sunt recomandate ferestrele tip lucarnă.
- ⇒ Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 30% din suprafața învelitorii.
- ⇒ Sunt admise învelitori din draniță, șită, șindrilă și țiglă ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat și tablă de culoare maro și gri, conform anexei III.
- ⇒ Sunt interzise învelitori din azbest, plăci din fibre organice și bitum.
- ⇒ Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ⇒ Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- ⇒ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică). Asigurarea echipării edilitare a întregii zone studiate se va face prin extinderea rețelelor edilitare aflate în zonă (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale sau pe amplasament (rețea electrică). Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume: VITAL S.A., ELECTRICA FURNIZARE TRANSILVANIA NORD, E On Gaz Distribuție S.A., TELEKOM, RCS&RDS și UPC.
- ⇒ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Toate branșamentele vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇒ Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Se va asigura un procent de minim **5% spațiu verde plantat la sol** din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- ⇒ Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limitele exterioare ale incintei.
- ⇒ Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de autohtone: castan, salcâm, pin, tisa, fag, frasin, tei, carpen, sorb, mesteacăn, ginkgo, magnolia, salcie, prun, brad, molid, larice, duglas, corn, soc, lemn câinesc, sorb de munte, alun, măceș, liliac. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..
- ⇒ Suprafețele înierbate vor fi plantate cu specii locale (lalea pestriță, narcisă, rogoz, roua cerului, scheuzera, crin, iasomie, caprifoi, trandafir, flox), existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri cu soclului opac, de 0,60 metri. Gardul va avea partea superioară transparentă sau semi-stransparentă din lemn sau metal vopsit (negru sau gri) și poate fi dublat cu gard viu.
- ⇒ Gardurile pot fi dublate cu gard viu (din specii de plante autohtone). Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc.. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- ⇒ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul împrejmuirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).

4.5.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 4.21.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)	COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)
30%	0,30 ADC/mp teren

P.O.T. se referă la ocuparea terenului cu cavouri ridicate deasupra nivelului solului precum și construcții aferente funcțiunii.

4.6. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI SPAȚIILOR VERZI

V – ZONĂ SPAȚII VERZI

4.6.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – spații verzi cu acces nelimitat, păduri în intravilan.

Zona cuprinde terenul de fotbal de pe strada Valea Borcutului, două pepiniere ROMSILVA, o pădure (intravilan) de pe strada Valea Roșie și o parte din Parcul Municipal Regina Maria – existente și menținute. Prezentul R.L.U. nu propune intervenții asupra funcțiilor menționate. Acestea vor fi studiate și reglementate, după caz, în cadrul unor documentații distincte de tip P.U.Z. sau în cadrul documentației de rang superior – P.U.G. mun. Baia Mare.

UTILIZĂRI PERMISE:

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

UTILIZĂRI INTERZISE:

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

4.6.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

4.6.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

4.7. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

4.7.1. SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI:

Caracterul zonei: construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Se admite amplasarea următoarelor: circulație carosabilă, intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de aliniament, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii și treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, parcaje publice, mobilier urban (coș de gunoi, bănci, fântâni), lucrări de terasament;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe circulația publică sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise;
- ⇒ Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă și verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutieră;
- ⇒ Amplasarea oricărui construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea semnelor rutiere;
- ⇒ Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;
- ⇒ Se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

4.7.2. SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul. Drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, planșelor 2.1-2.5, astfel:
- Crearea unor tronsoane de stradă pe traseu nou pe toată suprafața zonei studiate, dar în special pe zona de nord, pentru a crea o legătură între vest și est, conectând strada Borcutului cu strada Viilor.
 - Închiderea unor tronsoane de stradă în partea nordică, centrală și estică a zonei studiate.
 - Străzile propuse pentru extindere și modernizare, precum și cele proiectate pe trasee noi vor avea un profil de minim **6 metri** pentru categoria a IV-a, respectiv **8 metri** pentru categoria a III-a, conf. Ordinului 49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și reazliarea străzilor în localitățile urbane, precum și STAS 10144/2-91 privind prescripții de proiectare a străzilor, trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de bicicliști. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
 - Străzile înfundate vor fi prevăzute, unde este posibil, cu o amenajare de întoarcere în formă de "T" sau "P", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri sau 16x18 metri, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a autoutilitarelor pentru preluarea gunoierului menajer.
- ⇒ În vederea extinderii și modernizării străzilor din zona studiată se propun următoarele tipuri de străzi, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus:
- Strada categoria a III-a, colectoare, cu doua benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu doua benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi). Datorită numărului scăzut de pietoni/oră, strada va avea trotuare la nivelul carosabilului delimitate numai prin marcaje de circulație sau culoare. Circulația pietonilor și autovehiculelor se va desfășura alternativ. Astfel autovehiculele vor putea circula în sistem de dublu sens. Modelul acesta de circulație poate fi aplicat numai pe tronsoanele de strada de tip fundatură. Viteza de deplasare va fi limitată la 30km/oră.
- ⇒ Străzile propuse pentru extindere și modernizare, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus, sunt:
- Strada categoria a III-a, colectoare, cu doua benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) - strada Valea Borcutului, Traian Biltiu Dnacuș, Victoriei, Miron Costin, Nucului, Magnoliei, Dr. Victor Babeș, Viilor, Gheorghe Pop de Bazești, Giuseppe Garibaldi și Valea Roșie;
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) – strada Cristian, Victoriei (tronson), Alea Toamnei, Grigore Ureche, Traian Vuia, Trandafirilor, Ciocârliei, Sănătății, Fructelor, Castanilor, Mălinului (tronson) și alte drumuri fără nume;
 - Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu doua benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) – străzi de tip fundatură cu circulație publică sau privată.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Nu este cazul.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

⇒ Nu este cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

⇒ Nu este cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

⇒ Nu este cazul.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului.
- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori și arbuști.

ÎMPREJMUIRI

⇒ Nu este cazul.

4.7.3. SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Nu este cazul. Drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

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

Nu este cazul. Drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

Întocmit,

drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei

