

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA TURISTICĂ LUNA ȘES,**  
**ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, JUD. SATU MARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA TURISTICĂ “LUNA ȘES”**

**VOLUMUL II**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**DECEMBRIE 2023**

Beneficiar: **U.A.T. Oraș Negrești-Oaș**, Județ Satu Mare

Amplasament: județul Satu Mare, orașul Negrești-Oaș, zona Luna Șes




Proiect: Contract Nr. 23506 /18.102021

Cod proiect: URB-2022-117

Faza de proiectare: P.U.Z.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>1 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

	Titlatură	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură/Ștampilă
Proiectant general	<b>S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L.</b>		
	Manager General	Ing. Mădălina SĂVOIU	
	Coordonator RUR	Urb. dipl. Anamaria MOHAN 	
	Proiectat	Urb. Iulia MĂRĂCINEANU 	
	Desenat	Ing. Anca SOARE 	

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	2 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE .....	12
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	12
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI .....	13
1.3. DOMENIU DE APLICARE .....	15
1.4. AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR .....	15
1.5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.....	16
1.6. INTRAREA ÎN VIGOARE A R.L.U. ....	17
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	18
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .....	18
2.1.1. Terenuri agricole din extravilan .....	18
2.1.2. Terenuri agricole din intravilan .....	18
2.1.3. Suprafețe împădurite.....	18
2.1.4. Resursele subsolului .....	19
2.1.5. Resurse de apă.....	19
2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate .....	20
2.1.7. Zone construite protejate .....	20
2.1.8. Zone pentru pârtiile de schi de agrement .....	21
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	26
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice.....	26
2.2.2. Asigurarea echipării edilitare .....	29
2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor .....	32
2.2.4. Indicatori urbanistici – POT și CUT .....	32
2.2.5. Lucrări de utilitate publică .....	33
2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR .....	34
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale .....	35
2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice.....	36
2.3.3. Amplasarea față de aliniament.....	38
2.3.4. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei ...	38
2.3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.....	39
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII .....	39
2.4.1. Accaturi carosabile .....	39
2.4.2. Accaturi pietonale.....	41
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	42
2.5.1. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară și realizarea de rețele edilitare .....	42
2.5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare .....	49
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR .....	49
2.6.1. Parcela, Parcelarul și Parcelarea .....	49
2.6.2. Înălțimea construcțiilor .....	51
2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor.....	51

2.6.4. Împrejurimi .....	52
CAPITOLUL III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	54
3.1. UTR 1 - ZONA CENTRALĂ (CU CARACTER COMERCIAL) .....	55
3.2. UTR 2.1 – PÂRTIA DE SKI – BAZĂ - PORNIRE .....	57
3.3. UTR 2.2 - PÂRTIA DE SCHI PROPRIU-ZISĂ.....	58
3.4. UTR 2.3 - PÂRTIA DE SKI: BAZA – SOSIRE (VÂRF) .....	59
3.5. UTR 3 - ZONA DE VEST .....	60
3.6. UTR 4 - ZONA DE EST .....	62
CAPITOLUL IV - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	64
CAPITOLUL V – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE .....	65
5.1. IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII .....	65
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	65
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	65
Articolul 1. Utilizări admise .....	65
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	66
Articolul 3. Utilizări interzise .....	67
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	68
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	68
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	68
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	69
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	71
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor .....	72
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară – sunt reglementate la CAPITOLUL 3.5 Reguli de echiparea tehnico - edilitară .....	73
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	73
Articolul 11. Împrejurimi și elemente de mobilier urban .....	73
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	74
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	74
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	74
5.2. IS1 - ZONĂ PENTRU SERVICII ADMINISTRATIVE AFERENTE PÂRTIILOR DE SCHI .....	75
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	75
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	75
Articolul 1. Utilizări admise .....	75
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	75
Articolul 3. Utilizări interzise .....	76
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	77
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	77
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	77
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	77
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	77
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor .....	77
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	78
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	78
Articolul 11. Împrejurimi și elemente de mobilier urban .....	78
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	79

Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	79
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	79
<b>5.3. IS2 - ZONĂ PENTRU SERVICII PRIVATE ÎN SCOP TURISTIC .....</b>	<b>80</b>
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor pentru parcelele cu nr. cad 106230 și nr. cad. 111979.....	80
<b>5.4. IS3 - ZONĂ PENTRU SERVICII ADMINISTRATIVE ȘI/SAU TURISM.....</b>	<b>81</b>
<b>5.5. IS4 - ZONĂ PENTRU SERVICII DE TURISM AFERENTE PĂRTIEI DE SCHI .....</b>	<b>82</b>
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	82
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	82
Articolul 1. Utilizări admise .....	82
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	82
Articolul 3. Utilizări interzise .....	83
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	83
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	83
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	84
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	84
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	84
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor .....	84
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	85
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	85
Articolul 11. Împrejmuii .....	85
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	86
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	86
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	86
<b>5.6. IS5 – ZONĂ PENTRU SERVICII PUBLICE – SALVAMONT ȘI HELIPORT.....</b>	<b>87</b>
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	87
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	87
Articolul 1. Utilizări admise .....	87
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	87
Articolul 3. Utilizări interzise .....	88
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	88
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	88
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	88
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	89
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	89
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor .....	89
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	89
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	89
Articolul 11. Împrejmuii .....	89
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	90
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	90
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	90

5.7. M1 - ZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE ÎN SCOP DE AGREMENT ȘI SERVICII – VESTUL STAȚIUNII .....	91
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	91
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	91
Articolul 1. Utilizări admise .....	91
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	92
Articolul 3. Utilizări interzise .....	92
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	93
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	93
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	94
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	94
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	95
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor.....	96
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	96
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	96
Articolul 11. Împrejurimi și elemente de mobilier urban .....	97
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	97
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	97
Articolul 13. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului și înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	98
5.8. M2 - ZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE ÎN SCOP DE AGREMENT ȘI SERVICII – ESTUL STAȚIUNII .....	99
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	99
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	99
Articolul 1. Utilizări admise .....	99
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	100
Articolul 3. Utilizări interzise .....	100
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	101
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	101
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	102
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	102
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	103
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor.....	104
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	104
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	104
Articolul 11. Împrejurimi și elemente de mobilier urban .....	105
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	105
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	105
Articolul 13. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului și înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	106
5.9. M3 - ZONĂ MIXTĂ PENTRU SERVICII ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI SPORT ....	107
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	107
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	107
Articolul 1. Utilizări admise .....	107
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	108
Articolul 3. Utilizări interzise .....	108

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	109
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	109
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	109
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	110
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	112
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor.....	113
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	114
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	114
Articolul 11. Împrejmuiuri .....	114
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	114
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	114
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	115
5.10. M4 - ZONĂ MIXTĂ PUBLICĂ PENTRU AMENAJĂRI AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE.....	116
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	116
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	116
Articolul 1. Utilizări admise .....	116
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	116
Articolul 3. Utilizări interzise .....	117
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	118
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	118
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	118
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	118
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	119
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor .....	119
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	119
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	119
Articolul 11. Împrejmuiuri și elemente de mobilier urban .....	120
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	120
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	120
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	120
5.11. M5 – ZONĂ MIXTĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE HELIPORT SI SPAȚII VERZI AMENAJATE .....	121
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	121
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	121
Articolul 1. Utilizări admise .....	121
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	121
Articolul 3. Utilizări interzise .....	121
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	122
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	122
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	122
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	122
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	122
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor .....	122



Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	123
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	123
Articolul 11. Împrejmuiuri .....	123
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	123
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	123
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	123
5.12. S1a – ZONĂ PENTRU PÂRTIA DE SCHI NR. 1 .....	124
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	124
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	124
Articolul 1. Utilizări admise .....	124
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	125
Articolul 3. Utilizări interzise .....	128
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	128
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	128
Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere) .....	128
Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	128
Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	129
Articolul 8. Circulații și accesuri.....	129
Articolul 9. Staționarea autovehiculelor .....	129
Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	129
Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor .....	129
Articolul 12. Condiții de echipare edilitară .....	129
Articolul 12. Spații libere și spații plantate .....	130
Articolul 13. Împrejmuiuri și elemente de mobilier urban .....	130
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	130
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	130
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	130
5.13. S1b - ZONĂ PENTRU PÂRTIA DE SCHI NR. 1 - ETAPA II-A .....	131
5.14. S2 - ZONĂ PENTRU PÂRTIA DE SCHI NR. 2 .....	132
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	132
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	134
5.15. S3 - ZONĂ PENTRU PÂRTIA DE SCHI NR. 3 .....	135
5.16. Ccr – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE .....	136
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	136
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	137
Articolul 1. Utilizări admise .....	137
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	139
Articolul 3. Utilizări interzise .....	142
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	142
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	143
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	143
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	143
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	144



Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor .....	144
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	144
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	145
Articolul 11. Împrejurimi și elemente de mobilier urban .....	146
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	146
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	146
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	146
5.17. V - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT .....	147
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	147
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	147
Articolul 1. Utilizări admise .....	147
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	148
Articolul 3. Utilizări interzise .....	148
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR .....	149
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	149
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	149
Articolul 6. Circulații și accesuri .....	149
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	150
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor .....	150
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	150
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	151
Articolul 11. Împrejurimi și elemente de mobilier urban .....	152
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	152
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	152
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	152
5.18. Vs - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE AFERENTE PÂRTIEI DE SCHI ...	153
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	153
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	153
5.19. Va – ZONĂ PENTRU AGREMENT SPORTIV .....	154
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	154
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	154
Articolul 1. Utilizări admise .....	154
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	155
Articolul 3. Utilizări interzise .....	155
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR .....	156
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	156
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	156
Articolul 6. Circulații și accesuri .....	156
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	157
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor .....	157
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	157
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	158
Articolul 11. Împrejurimi și elemente de mobilier urban .....	159

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	159
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	159
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	159
5.20. TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ.....	160
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	160
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	160
Articolul 1. Utilizări admise .....	160
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	160
Articolul 3. Utilizări interzise .....	161
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	161
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	161
Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere) .....	161
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	162
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	162
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor.....	162
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	162
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	162
Articolul 11. Împrejmuiuri .....	163
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	163
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	163
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	163
5.21. TH – ZONĂ PENTRU APE .....	164
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....	164
Articolul 1. Utilizări admise .....	164
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....	164
Articolul 3. Utilizări interzise .....	166
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.....	168
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	168
Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor .....	168
Articolul 6. Circulații și accesuri.....	168
Articolul 7. Staționarea autovehiculelor .....	168
Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor.....	168
Articolul 9. Condiții de echipare edilitară .....	168
Articolul 10. Spații libere și spații plantate .....	168
Articolul 11. Împrejmuiuri și elemente de mobilier urban .....	169
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	169
Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	169
Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	169

**LISTĂ FIGURI**

Figura nr. 1 – Zona Reglementată prin PUZ .....	12
Figura nr. 2 - Indicatoarele de avertizare și orientare:.....	21
Figura nr. 3 – Indicatoare de reglementare a circulației schiorilor.....	22
Figura nr. 4 – Indicatoare de informare.....	23
Figura nr. 5 – Marcarea pârtiilor și rutelor de schi.....	23
Figura nr. 6 – Schemă UTR-uri:.....	54
Figura nr. 7: UTR 1 – Zona centrală, cu caracter comercial: .....	56
Figura nr. 8: UTR 2.1 - Pârtia de ski: bază – pornire: .....	57
Figura nr. 9: UTR 2.2 - Pârtia de ski propriu-zisă.....	58
Figura nr. 10: UTR 2.3 - Pârtia de ski: bază – sosire – vârf.....	59
Figura nr. 11: UTR 3 - Zona de Vest .....	61
Figura nr. 12: UTR 4 - Zona de Est.....	63

## CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

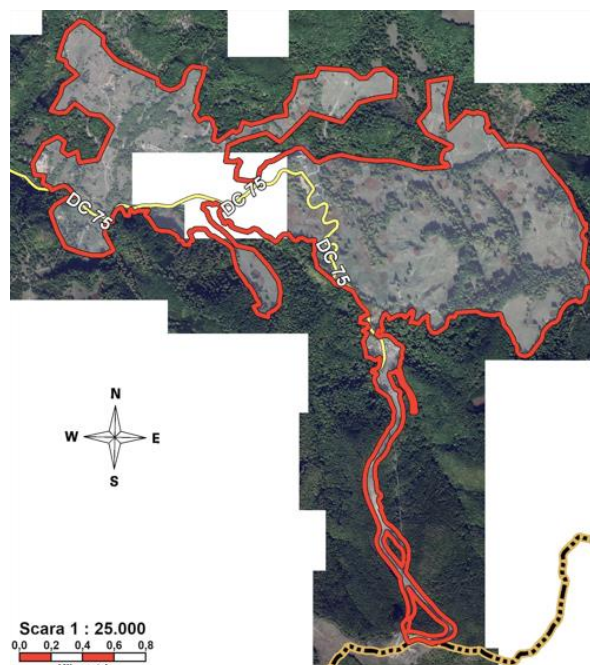
### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism (**RLU**) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (alinieri, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitoarei **stațiuni turistice Luna Șes**, propusă a se dezvolta în **orașul Negrești-Oaș**, **județul Satu Mare**.

Suprafața reglementată prin prezentul PUZ este de **355,63 ha**, reprezentând noul intravilan propus al trupului Luna-Șes al orașului Negrești-Oaș, rezultat în urma micilor corecții ale suprafeței inițiale de intravilan, de la care s-a pornit inițial, de **352,63 ha**, determinată de documentațiile de urbanism aprobate anterior<sup>1</sup>. Diferența minoră de suprafață este o consecință a micilor corecții ale limitei PUZ pe limitele cadastrale actualizate la zi ale parcelelor, având la bază următoarele operațiuni:

- Mici excluderi din intravilanul existent a unor terenuri cu categoria de folosință pădure, drum și neproductiv;
- Introducerea unor terenuri cu categoria de folosință, neproductiv, ape sau drum, pentru corecții pe limite cadastrale la zi.

Figura nr. 1 – Zona Reglementată prin PUZ



<sup>1</sup> - PUG aprobat prin HCL nr. 26/2012 și

- PUZ – Modificator – Domeniu schiabil zona turistică Luna-Șes, aprobat prin HCL nr. 58/30.07.2013.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>12 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorilor privați cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

## 1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI


La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin *HGR 1180/2014* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000*.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului*, modificată și completată ulterior.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, actualizată, republicată;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>13 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Ordinul MAPPM nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordonanța GR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
  
- Ordinul ANT - Ministerului Economiei nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 297/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea RUR
  
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000

**Documentații de urbanism aprobate anterior elaborării PUZ:**

- Planul Urbanistic General al orașului Negrești-Oaș aprobat prin HCL nr. 26/2012;
- HCL nr. 58/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal modificator „Domeniul schiabil zona turistică Luna Șes”;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>14 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Alte documente, studii, proiecte elaborate anterior PUZ:

- Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Oașului;
- Strategiei de dezvoltare locală a orașului Negrești-Oaș, pe termen mediu și lung (orizonturi 2013 – 2020 – 2030).

### 1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementări urbanistice imperative, cu caracter obligatoriu pentru zona în suprafață de **355,63 ha** din cadrul U.A.T. Negrești-Oaș, județul Satu Mare, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 118/20.06.2022.

Zona de reglementare care face obiectul PUZ coincide cu intravilanul Trupului B al orașului Negrești-Oaș, conform PUG aprobat cu HCL nr. 26/2012.

Prin reglementările urbanistice sunt prevăzute restricțiile și permisivitățile de construire pentru dezvoltarea stațiunii turistice Luna-Șes.

Prin prezenta documentație de urbanism se anulează interdicția temporară de construire instituită în PUG al orașului Negrești-Oaș aprobat prin HCL nr. 26/2012 și se instituie noi reguli privind construibilitatea terenurilor.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Negrești-Oaș. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

În urma aprobării PUZ autoritatea publică locală va putea emite, în baza sa, autorizațiile de construire, normele cuprinse în acest RLU fiind obligatorii pentru viitoarele investiții.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare.

### 1.4. AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR

**Autorizarea directă** a executării construcțiilor se va face de către Autoritatea administrației publice locale potrivit competențelor stabilite de Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată) și de Codul Administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/2019.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>15 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



**Autorizarea directă** constă în emiterea Certificatului de Urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor conținute în articolele prezentului Regulament local de urbanism, împreună cu partea desenată a PUZ, la condițiile specifice ale arealului reglementat.

Autorizarea construcțiilor în Luna-Șes se va realiza astfel:

- **direct**, pentru parcele care respectă condițiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism – a se vedea subcapitolul. 2.6.1 din prezentul RLU;
- prin P.U.D.
  - Pentru parcele înguste și lungi de proveniență agricolă, sau care nu respectă condițiile de construibilitate din prezentul regulament;
  - Pentru demonstrarea constuibilității pe parcelă.

Așadar, prevederile R.L.U. permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

## 1.5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin **derogare** se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de aliniament, limitele parcelei, POT, CUT.

**Viitoarele documentații de urbanism inițiate de către persoane fizice sau juridice (altele decât autoritatea publică locală) se vor încadra obligatoriu în limitele prezentului PUZ, privind: funcțiunea, parcelarea, POT, CUT, regim de înălțime, suprafețe minime obligatorii pentru fiecare funcțiune în parte, fără ca acestea să poată fi modificate.**

Construibilitatea poate fi condiționată justificat de către autoritatea publică locală, indiferent de alte prevederi ale prezentului PUZ, în situațiile:

- Condiții dificile de fundare, care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament, dovedit prin expertiză geotehnică, pentru care va fi necesară, în prealabil, elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUD/PUZ);
- Existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- Prezența unor vestigii arheologice la descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor, doar cu obținerea avizului din partea autorităților competente;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>16 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, natural sau peisaje valoroase;
- Existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- Dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului – cap. 2.6.

## **1.6. INTRAREA ÎN VIGOARE A R.L.U.**

Prezentul RLU intră în vigoare după aprobarea prin hotărâre de către Consiliul Local Negrești-Oaș.

CertIFICATELE de urbanism și autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a lor. În cazul cererilor de prelungire a valabilității acestora autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanța cu prescripțiile prezentului regulament.

## CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în **intravilanul** aprobat al orașului Negrești-Oaș, în baza autorizațiilor de construire ce se vor elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal aprobat.

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

#### 2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Prin prezentul PUZ nu sunt reglementate terenuri agricole din extravilan și nici nu se introduc terenuri noi în intravilan.

Limita reglementată a PUZ-ului s-a realizat pe limitele cadastrale actualizate la zi, având la bază un suport topografic actualizat, elaborat în coordonate Stereo '70, în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

#### 2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament<sup>2</sup>.

Terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol prin Autorizația de Construire, conform legii.

Prin prezentul PUZ sunt formulate reglementări urbanistice pentru întreg teritoriul intravilan studiat prin prezentul PUZ.

#### 2.1.3. Suprafețe împădurite

Prin prezentul PUZ nu se propun introduceri în intravilan de suprafețe împădurite.

<sup>2</sup> Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 - 2000

Pentru viitoarele construcții care se vor amplasa la distanțe mai mici de **50 m** de liziera pădurilor (aflate în vecinătatea PUZ) se vor putea emite autorizații de construire cu condiția obținerii în prealabil a avizului structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970, așa cum este prevăzută în *Codul silvic* aprobat prin *Legea nr. 46/2008, art. 37, alin. 11*.

Dacă pe parcursul derulării proiectului vor fi necesare lucrări în suprafața de fond forestier administrat către RNP Romsilva prin DS Satu Mare, OS Negrești-Oaș, executarea acestora va fi condiționată de obținerea acordurilor de ocupare temporară sau scoatere definitivă, după caz, de la administratorul fondului forestier.

#### 2.1.4. Resursele subsolului

Prin prezentul PUZ nu sunt reglementate utilizări industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor. În arealul reglementat există o veche carieră de piatră abandonată, propusă spre conversie funcțională conform prevederilor prezentului RLU.

#### 2.1.5. Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore<sup>3</sup> ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Pentru aceste lucrări sunt necesare avize din partea Primăriei și a Serviciului de Gospodărire a Apelor, cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor se va face în următoarele condiții:

Utilizări permise:

- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor;

Utilizări permise cu condiționări:

<sup>3</sup> **Albia minoră** este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă. – conform cap. 2.2, art. 7 din *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU"*;

- Lucrări de poduri, drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și platformelor meteorologice, cu avizele specifice.

Utilizări interzise:

- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Conform Legii Apelor, lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă este de **15 m** pentru cursuri de apă cu lățimea cuprinsă între **10-50 m**. În cadrul PUZ va fi delimitată suprafața ocupată de albia minoră și majoră a cursului de apă, precum și zona sa de protecție, în cadrul căreia construirea este permisă numai cu avizul AN Apele Române și cu respectarea legislației în vigoare.

### 2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În anul **2017** orașul Negrești-Oaș a fost atestat ca stațiune turistică<sup>4</sup> de interes local, prin *HGR nr. 58/2017 pentru aprobarea atestării unor localități sau părți din localități ca stațiuni turistice de interes național sau local și pentru modificarea anexei nr. 5 la Hotărârea Guvernului nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice*.

Arealul reglementat face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică, fiind caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale rare. În schimb, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, delimitată potrivit legii.

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.

### 2.1.7. Zone construite protejate

Teritoriul reglementat nu face parte dintr-o Zonă Construită Protejată instituită urbanistic.

<sup>4</sup> **Stațiune turistică** - localitate, parte a unei localități ori zonă formată din localități învecinate sau părți ale unor localități învecinate care dispune de resurse turistice, atestată conform normelor legale în vigoare, conform *Ordonanței nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România*, Art. 2, lit. j;

În cadrul PUZ sau în vecinătatea sa nu se află monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice anexă la *Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute.*

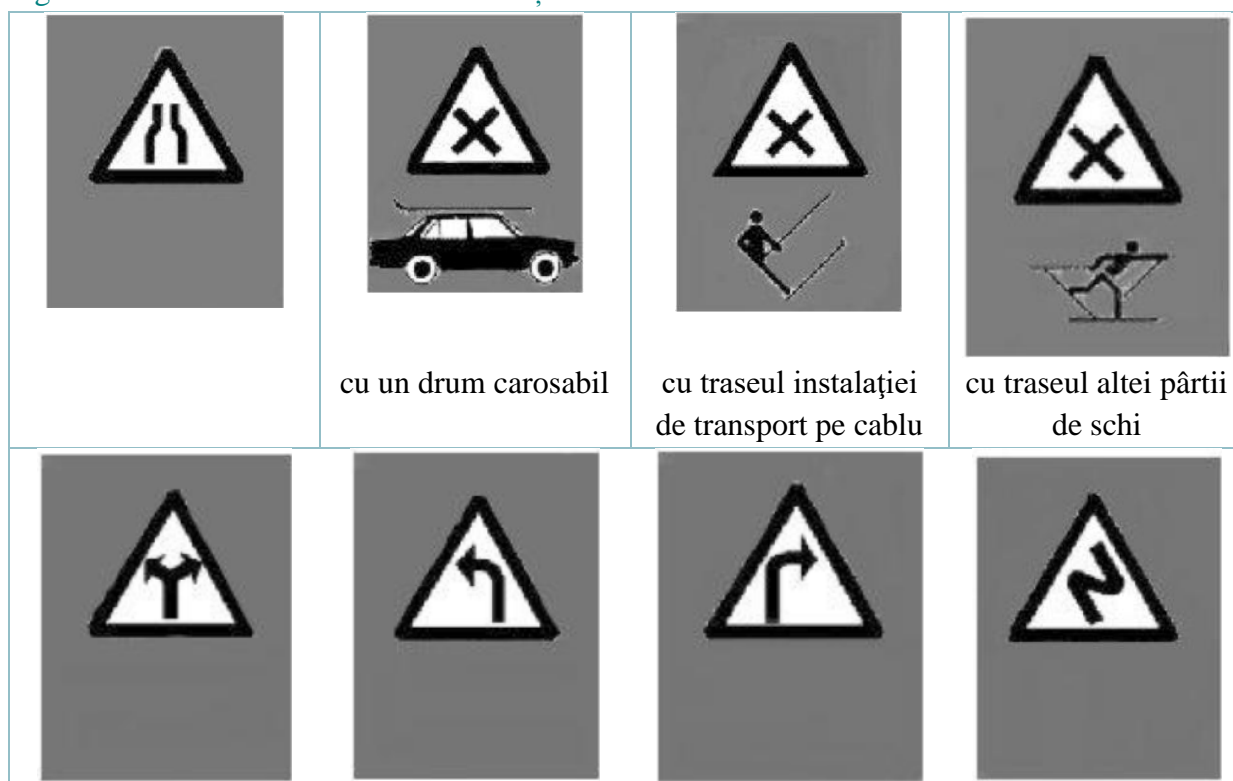
### 2.1.8. Zone pentru pârtiile de schi de agrement

În momentul elaborării prezentului PUZ există deja o pârtie de schi pentru avansați și mai sunt în vedere încă două noi pentru începători.

Pentru toate categoriile de pârtii de schi se vor respecta prevederile *Normei privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement* aprobate prin **Ordinul MT nr. 491/2001**.

**Indicatoarele** prevăzute pentru pârtiile de schi, conform *Normei privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement* aprobate prin **Ordinul MT nr. 491/2001, anexa nr. 2.1, sunt:**

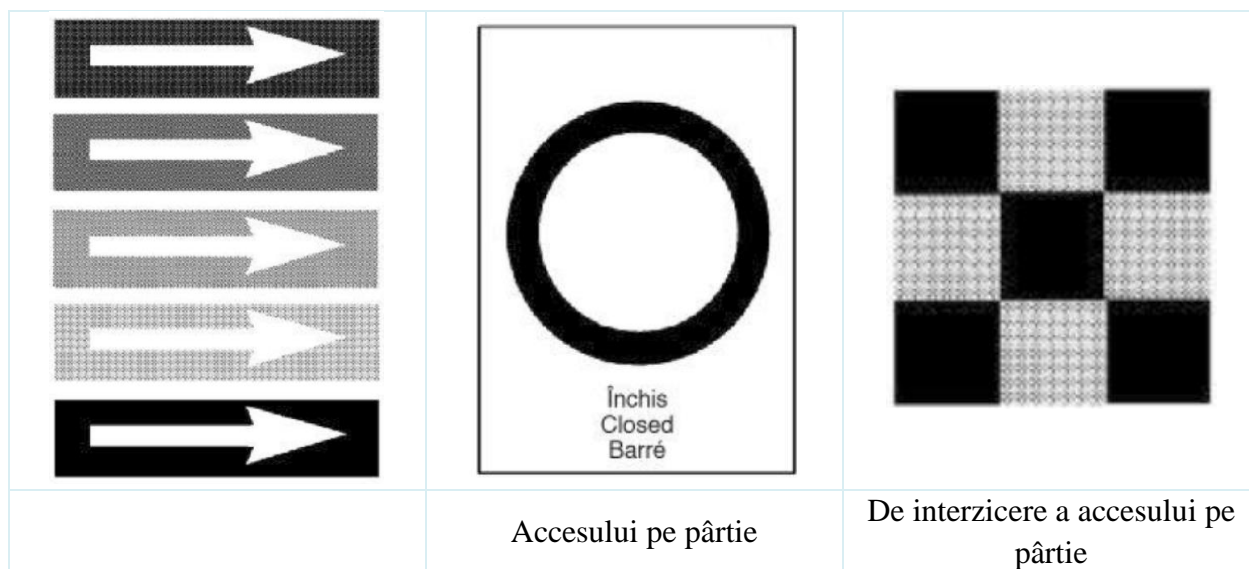
Figura nr. 2 - Indicatoarele de avertizare și orientare:





*Sursa: Norma privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement aprobată prin Ordinul MT nr. 491/2001, Anexa nr. 2.1*



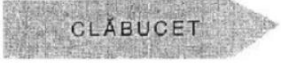




**Figura nr. 3 – Indicatoare de reglementare a circulației schiorilor**



*Sursa: Norma privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement aprobată prin Ordinul MT nr. 491/2001, Anexa nr. 2.1*





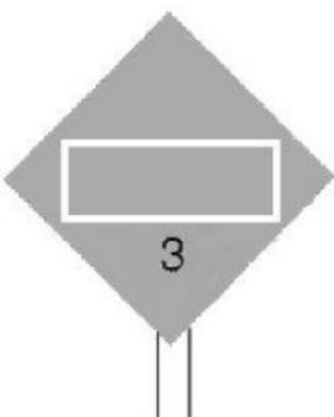


Figura nr. 4 – Indicatoare de informare

   			
pârțiilor de schi	traseului de schi	Telefon S.O.S.	de închiriat echipament sportiv

*Sursa: Norma privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement aprobată prin Ordinul MT nr. 491/2001, Anexa nr. 2.1*

Figura nr. 5 – Marcarea pârtiilor și rutelor de schi

   	
utilizate pe pârtiile de schi	utilizate pe rutele de schi

*Sursa: Norma privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement aprobată prin Ordinul MT nr. 491/2001, Anexa nr. 2.1*

**Specificațiile indicatoarelor de semnalizare** utilizate pe pârtiile și traseele de schi pentru agrement, sunt ele definite în *Norma privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement aprobate prin Ordinul MT nr. 491/2001, anexa nr. 4*, astfel:

	Tipul de indicator	Forma și dimensiunea	Descrierea
	1	2	3
<b>A. Indicatoare de avertizare și orientare</b>			
1	Îngustarea pârtiei	Dreptunghi de 40 cm x 60 cm	Fondul de culoare galbenă, semn onvențional pe fond de culoare albă, încadrat într-un triunghi cu marginile de culoare roșie și cu o lățime de 25 mm
2	Intersecția cu un drum carosabil	idem	idem
3	Intersecția cu traseul instalației de transport pe cablu	idem	idem
4	Intersecția cu traseul altei pârtii de schi	idem	idem
5	Bifurcație	idem	idem
6	Curbă la stânga sau la dreapta	idem	idem
7	Curbă strânsă	idem	idem
8	Existența unor pericole naturale sau artificiale (conducte, stâlpi de telefon, piloni de linii electrice, de teleschiuri sau de teleferice, trunchiuri de copaci, stânci etc.)	idem	idem
9	Prezența în lucru a mașinii de bătătorit zăpada	idem	idem
10	Pericol de avalanșe	idem	Fondul de culoare galbenă, cu text și pătrate pe margine de culoare neagră
<b>B. Indicatoare de reglementare a circulației schiorilor</b>			
	Direcție obligatorie	Dreptunghi 15 cm x 50 cm	

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>24 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

1	Interzicerea accesului pe pârtie	Dreptunghi 40 cm x 60 cm	Fond de culoare galbenă, cu un cerc pe pârtie al cărui contur de culoare roșie are o lățime de 25 mm
2		Fanion de 25 cm x 25 cm	În carouri de culoare galbenă și neagră
<b>C. Indicatoare de informare</b>			
1	Identificarea pârtiilor de schi	Săgeata 20 cm x 70 cm	Fondul de culoare corespunzător gradului de dificultate al pârtiei, având înscris numele pârtiei cu o culoare distinctă
2	Identificarea traseului de schi	idem	Fondul de culoare galbenă, având înscris numele traseului cu o culoare neagră
3	Post de prim ajutor	Dreptunghi 35 cm x 50 cm	Fondul de culoare albastră, cu semnul convențional înscris într-un pătrat de culoare albă
4	Telefon S.O.S.	idem	idem
5	Centru de închiriat echipament de schi	idem	idem
6	Panoul pârtiei: - verde - pârtie foarte ușoară - albastru - pârtie ușoară - roșu - pârtie medie - negru - pârtie dificilă	Dreptunghi 90 cm x 125 cm	Fondul de culoare corespunzător gradului de dificultate al pârtiei, având înscrise denumirea, gradul de dificultate, lungimea, diferența de nivel, lățimea minimă, înclinarea medie a pantei, numărul de balize și traiectoria
7	Panoul cuprinzând regulile de conduită a schiorilor	Dreptunghi 100 cm x 200 cm	Fondul de culoare albă, având înscris textul cu litere de culoare neagră
8	Panoul de orientare	Dreptunghi cu dimensiune opțională	Panoul va cuprinde harta domeniului schiabil, pe care vor fi marcate cel puțin următoarele: - pârtiile de schi omologate, în culorile corespunzătoare gradului lor de dificultate - traseele de schi în culoare galbenă - instalațiile de transport pe cablu, trasate cu culoare neagră - orarul de funcționare a instalațiilor

Se recomandă utilizarea următoarelor culori pentru marcarea pârtiilor, după gradul de dificultate:

Culori	verde	albastru	roșu	negru	galben
Dificultate	Foarte ușoară	Ușoară	Nivel mediu	Dificilă	Itinerant, dificilă, securizată

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

### 2.2.1. Expunerea la riscuri naturale<sup>5</sup> și riscuri tehnologice

#### Expunerea al riscuri naturale

În zona de studiu a PUZ-ului au fost identificate terenuri expuse la riscuri naturale de natură geologică. Riscuri naturale de natură hidrologică, hidrogeologică nu au fost identificate.

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, teren mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dizlocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Autorizarea executării construcțiilor se va face în următoarele condiții:

Utilizări permise:

- Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale, conform legii

Utilizări permise cu condiționări:

- Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 actualizată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă.

<sup>5</sup> Alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile, etc. delimitate și aprobate de autoritățile publice cu avizul organelor de specialitate – conform Art. 10 din *Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism"*

- De asemenea se admit construcții pe aceste terenuri cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (dsecări, consolidări ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.
- În zonele identificate ca fiind expuse la riscuri naturale de natură geologică (alunecări de teren) emiterea autorizației de construire se va face doar în baza unei expertize geotehnică / geomorfologică, cu îndeplinirea condițiilor și recomandărilor impuse de aceasta;

#### Utilizări interzise:

- Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale precum și în alte zone în care nu sunt posibile sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

#### Pentru prevenirea riscului de **inundabilitate**:

- Se recomandă păstrarea permanent curată a albiei minore a râurilor existente și îndepărtarea elementelor de vegetație abundentă pe versanții albiei minore, care ar îngreuna scurgerea apei și, potențial, ar favoriza revarsarea. Se vor drena zonele de băltire a apei și se va ridica cota terenului în amplasament.

#### Pentru prevenirea riscului de **instabilitate**:


- Se recomandă amenajarea suprafeței versanților cu platforme și ziduri de sprijin, lucrări de drenare a apei din precipitații

#### Pentru prevenirea **riscului antropic**:

- La amplasarea construcțiilor în proximitatea pădurilor, apelor și în zonele verzi (V - zona pentru spații verzi publice, sport și agrement), se va solicita Avizul / acordul de la autoritățile aparținătoare.

### Expunerea al riscuri tehnologice

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

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	27 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

excepție construcțiile și amenajările care au scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor se va face în următoarele condiții:

Utilizări permise:

- Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (pilieri de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor, lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.);

Utilizări permise cu condiționări:

- Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituțiilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului;
- Amplasarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice (care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluare a aerului, a apei sau a solului) se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Utilizări interzise:

- Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite, pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile etc.

Astfel pe viitor, se vor respecta cerințele din *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014*, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la mediul de viață al populației, în următoarele domenii:

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>28 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Zone de locuit sezoniere;
- Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților;
- Fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut;
- Colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice;
- Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide;
- Igiena unităților de folosință publică;
- Produsele biocide și cele de protecția plantelor;
- Funcționarea și exploatarea piscinelor de uz public;

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor sezoniere trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- Protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații;
- Reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- Sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- Sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- Sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- Sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit sezoniere.

### 2.2.2. Asigurarea echipării edilitare<sup>6</sup>

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară<sup>7</sup> ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice

<sup>6</sup> Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambiant – conform art. 13 din *Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism"*;

<sup>7</sup> Cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acestora (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate) care se asigură, de regulă, prin bugete locale - *Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism"*



locale ori ale investitorilor privați 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.

Autoritatea publică locală va corela dezvoltarea localității cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Prezentul PUZ, prin gradul de complexitate al reglementărilor și suprafața mare, poate antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor. Astfel, dacă lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

#### Utilizări permise

- Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;

#### Utilizări admise cu condiții

- Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga localitate, **pentru locuințe sezoniere se pot adopta soluții individuale** de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>30 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, Circulații etc;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe Circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției;
- Toate bransamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător;
- Pentru iluminarea exterioară a construcțiilor: corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive; se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală (3 000 K); iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Pe cât posibil, se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare.

#### Utilizări interzise:

- Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din Circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor;
- Este interzisă scurgerea apelor meteorice pe domeniul public;
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>31 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

### 2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizația executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația<sup>8</sup> noilor construcții și funcțiunea<sup>9</sup> dominantă a zonei din care fac parte, stabilită prin prezentul PUZ.

Prin prezentul PUZ se stabilesc zone funcționale omogene, precum și funcțiuni dominante și complementare acestora. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsuri de eliminare a disfuncțiilor.

Identificarea compatibilității dintre destinația construcțiilor propuse (inclusiv terenurile aferente) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se determină prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

Se vor respecta condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora menționate în Anexa nr. 1 a *Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996*.

Prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, etc.

### 2.2.4. Indicatori urbanistici – POT și CUT

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca POT și CUT să nu depășească limitele superioare reglementate prin prezentul PUZ.

**Procentul de ocupare a terenului<sup>10</sup> (POT)** reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub **3,00 m** de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

<sup>8</sup> **Destinația terenurilor** reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările prezentului PUZ.

<sup>9</sup> **Funcțiunile urbane** reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

<sup>10</sup> Conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, Anexa nr. 2;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>32 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de **alinie** și **înălțime** și formează un *ansamblu de valori obligatorii* în autorizarea executării construcțiilor

**Coeficientul de utilizare a terenului**<sup>11</sup> (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt **maxime**.

## 2.2.5. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii, respectiv prezentului PUZ.

Sunt de utilitate publică<sup>12</sup>:

- căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;

<sup>11</sup> Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2;

<sup>12</sup> Conform Art. 16 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism"

- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri, apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Delimitarea terenurilor necesare lucrărilor de utilitate se stabilește prin prezentul PUZ, de exemplu: străzi nou propuse sau extinderi și supralărgiri ale străzilor existente, pârtii de schi cu bretelele aferente, Circulații velo, heliport, parcuri amenajate, salvamont, rețele tehnico-edilitare, ș.a.

## 2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

Amplasarea pe lot se va face în funcție de: accesibilitate, panta terenului, orientare față de punctele cardinale (de însorire), curenți de aer, prezența unui curs de apă, aliniere, fronturi, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

Modul de amplasare pe parcelă va avea la bază recomandările *Codului Civil*, normativele și legislația în vigoare. Recomandări cu caracter consultativ se pot prelua și din *Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Oașului*.

Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii și a specificului arhitecturii locale.

Pentru construcțiile propuse, se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă.

Modalitățile de **extindere** se pot realiza:

- în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
- ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
- pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

**Amplasarea în cadrul așezării:**

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	34 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Noile construcții vor ține cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însorirea, igiena și coerența arealului din care vor face parte.

## Recomandări

Nu sunt recomandate derogările de la prezentul RLU prin alte documentații de urbanism PUZ.

### 2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea viitoarelor construcții se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU aprobat prin HGR nr.525 / 1996, actualizat și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
  - asigurarea iluminatului natural<sup>13</sup>;
  - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic<sup>14</sup>);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire;

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Igiena și confortul urban se asigură atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor. Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Astfel, prin prezentul RLU sunt stabilite prevederile privind normele de igienă, pentru evitarea eventualelor probleme legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Conform *Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, Anexă - Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea

<sup>13</sup> *Iluminatul natural* este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 17).

<sup>14</sup> *Confortul psihologic* se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 17).

clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”, aplicabilă zonelor de agrement – case de vacanță

Se vor respecta reglementările din anexa 3 la RGU aprobat prin HGR 525/1996, actualizat, republicat.

### 2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante)
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- d) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire<sup>15</sup> este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Conform *Ordonanța MT nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*:

**Zona drumului public** cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție (Art. 14);

**Ampriza** drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (Art. 15).

**(1) Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a

<sup>15</sup> Prin **funcțiuni de locuire** se înțelege: locuințe, case de vacanță, și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru neoi sociale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, etc.



terenului drumului și altele asemenea, conform Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (Art. 16).

**(1) Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului (Art. 17).

(1) **Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

(3) **Zonele de siguranță și de protecție** în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului (Art. 19).

Autorizarea executării construcțiilor se va face în următoarele condiții:

Utilizări permise:

Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție

Utilizări admise cu condiționări:

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesurile carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

Orice construcții, care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona de protecție a autostrăzilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>37 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

### 2.3.3. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasarea cădirilor față de aliniament (**alinierea** clădirilor) este detaliată în Cap. IV din prezentul RLU - Articolele 5 ale fiecărui UTR

**Alinierea** reprezintă limita convențională stabilită prin prezentul RLU și este ilustrată în planșa "04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională"; aceasta reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Prin prezentul PUZ se stabilește configurația urbană și regimul de aliniere, având în vedere că zona este majoritar liberă de construcții.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice și ecologice. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

### 2.3.4. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor în cadrul parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile față de limitele laterale și posterioară a acesteia.

Conform prezentului PUZ, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Retragerile minime sunt detaliate în cap. IV – Articolele 5 ale fiecărei funcțiuni. Acestea țin cont de RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de

protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente.

### 2.3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu etc.

Retragerile minime sunt detaliate în cap. IV – Articolele 5 ale fiecărui UTR.

## 2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

### 2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice<sup>16</sup>, direct<sup>17</sup> sau prin servitute de trecere<sup>18</sup>, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

<sup>16</sup> *Accesul la drumurile publice* reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform Art. 25 din *Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism"*)

<sup>17</sup> *Acces direct* reprezintă posibilitatea de intrare – ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (conform Art. 25 din *Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism"*).

<sup>18</sup> *Servitutea de trecere* reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din prezenta documentație urbanistică PUZ.

Se vor respecta prevederilor din anexa nr.4 a RGU aprobat prin HGR 525/1996 actualizat, republicat.

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct, la aceeași cota cu cota drumului din care se face accesul, pe o adâncime de minim 5 m, sau accese carosabile prin drept de trecere legal obținut prin una, maxim două din proprietățile învecinate (servitute de trecere), de minim **4,00 m** lățime, în baza unui plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat de OCPI

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

În cazul construcțiilor care formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de **3,00 m** și o înălțime de **3,50 m**.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, se recomandă ca accesul carosabil să se realizeze din strada de importanță mai redusă.

Autorizarea executării construcțiilor se va face în următoarele condiții:

#### Utilizări admise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului

#### Utilizări admise cu condiții:

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesuri ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția de mijloace de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

#### Utilizări interzise:

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>40 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesuri carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

### 2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale<sup>19</sup>, potrivit destinației și importanței construcției.

Prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accesuri pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulație curentă - dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- alei pietonale - cu trasee independente de circulația carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru intervenții.

Autorizarea executării construcțiilor se va face în următoarele condiții:

Utilizări permise:

- Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale;
- Construcții de accesuri și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță;
- Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități.

<sup>19</sup> *Accesurile pietonale* reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. (conform Art. 26 din *Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"*).

### Utilizări interzise

- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesuri pietonale.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accesuri carosabile, accesuri pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

## 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

### 2.5.1. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară<sup>20</sup> și realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Întrucât zona reglementată nu dispune de toate rețelele edilitare, pot exista următoarele derogări cu avizul organelor administrației publice locale pentru locuirea de vacanță, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să branșeze / racordeze construcția la rețelele centralizate publice, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, atunci când aceasta se vor realiza;
- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului precedent cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Branșarea viitoarelor clădiri și amenajări la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

<sup>20</sup> Echiparea tehnico-edilitară reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică)

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către autoritatea publică locală, parțial sau în întregime, din buget public sau diferite fonduri. Aceste lucrări se pot realiza și de investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în funcție de condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare. Acestea se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, cu respectarea prevederilor RGU.

### ➤ Alimentarea cu apă și canalizare

Toate construcțiile trebuie racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare.

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

Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga zonă, pentru locuirea de vacanță, se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, în baza avizului de la administrația publică locală, de la Agenția pentru Protecția Mediului și de la Agenția Națională Apele Române. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat sunt supuse prevederilor *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, următoarele obiective:

- Construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare;
- Sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă.



Pe terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară și hidrogeologică ale captărilor de apă, rezevoarelor de apă deschise, stațiilor de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție, realizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

### ***Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor***

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stații de pompare, **10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, **20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, **20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, **10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, **3,00 m**.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum **0,40 m** pe verticală. În aceste zone de traversare, aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de **5,00 m**, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de **3,00 m** de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

➤ În zonele de protecție sanitară enumerate mai sus se interzice amplasarea oricărui obiectiv, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție și se recomandă plantarea intensivă cu vegetație înaltă, care să constituie o zonă tampon cu teritoriile protejate.

### **Alimentarea cu energie electrică**

În prezent, zona este alimentată cu energie electrică din sistemul energetic național, prin intermediul posturilor de transformare alimentate din LEA de 0,4 kV și de 20 kV și LES de 0,4 kV și 20 kV.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>44 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Iluminatul public se realizează din circuitele de iluminat ale LEA 0,4 kV.

În zonele locuite, rețelele de cabluri trebuie pozate, de regulă sub trotuare sau în anumite condiții, în zonele verzi. Cablurile pozate sub trotuare sau care subtraversează partea carosabilă a străzilor trebuie să aibă o protecție mecanică corespunzătoare.

Pentru zonele de locuit în scop de agrement și servicii (inclusiv funcțiuni complementare), amplasate sub liniile electrice aeriene sau în zona de protecție a acestora, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- întocmirea unui proiect tehnic în vederea identificării soluției optime pentru protejarea zonelor;
- devierea acestor trasee pe terenuri neconstruibile;
- îngroparea rețelelor în subteran.

Extinderea rețelilor de alimentare cu energie electrică se va realiza conform *Ordinului ANRE nr. 75/2013*.

Zonele de protecție și siguranță sunt în conformitate cu ”*Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I*” din 2007, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007, art. 18 :

- Pentru liniile electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetric față de axul liniei (în cazul LEA 20 kV existente, lățimea zonei de protecție și de siguranță este de 24m);
- Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și siguranța poate fi mai mare în funcție de
- natura obiectivelor din vecinătate, pentru care condițiile de coexistență cu acestea impun măsuri de siguranță mai mari (Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât zona de siguranță și de protecție reglementată față de capacitatea energetică, se poate trata în cadrul unui studiu de coexistență. Costul studiului de coexistență se suportă de către solicitant);
- Pentru posturile de transformare aeriene pe stâlpi, zona de protecție este delimitată de
- conturul fundației și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță pentru posturile de transformare aeriene dotate cu echipament cu ulei, este zona extinsă în spațiu delimitată de distanța de **20 m** de la limita zonei de protecție.

Distanțele de siguranță dintre liniile electrice aeriene existente în zonă și obiectivele învecinate sunt:

#### în cazul drumului:

- distanța minimă în plan vertical (traversare) dintre conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă a drumului va fi de 7 m, iar în cazul drumurilor stradale sau de utilitate

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>45 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

distanța minimă de protecție va fi de 6 m. În plan orizontal (apropiere) – stâlpii LEA 0,4 kV să rămână în afara zonei de protecție a drumului.

- distanța minimă în plan vertical (traversare) dintre conductorul inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă va fi de 7 m, iar în plan orizontal (apropiere) distanța minimă va fi de 1 m între conductorul extern al LEA 20 kV la deviație maximă și limita amprizei drumului;
- Conform prevederilor normativului *PE 106/2003 – Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune* și a normativului *NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni de peste 1000V* – se impune păstrarea stâlpilor liniilor electrice aeriene în afara zonei de siguranță a drumului măsurată de o parte și de alta a drumului, de la ampriza acestuia;

#### în cazul clădirilor locuite:

- distanța minimă în plan orizontal (apropiere) dintre conductorul extrem la deviație maximă fără să constituie traversare al LEA 20 kV și cea mai apropiată parte a clădirii va fi de 3 m;
- distanța în plan orizontal (apropiere) dintre conductorul extrem la deviație maximă fără să constituie traversare al LEA 0,4 kV cu conductoare neizolate și cea mai apropiată parte a clădirii va fi de 1m;
- distanța pe orizontală între un stâlp al LEA JT cu conductoare izolate și orice parte a clădirii va fi de 1 m (*Conform prevederilor normativului PE 106/2003 cap. XI «Traversări și apropieri față de clădiri: Distanța în plan orizontal între conductorul extrem al LEA JT la deviația sa maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, va fi de minim 0,3 m*);
- Se vor respecta prevederile normativului *NTE 003/04/00– Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni de peste 1000V*, tab. 32 «Traversări și apropieri față de clădiri», care prevede: Se interzice trecerea LEA cu tensiuni între 1kV și 110 kV peste construcții.

#### în cazul rețelei de alimentare cu apă și canalizare:

Amplasarea căminelor de apă/canalizare se va face astfel încât să nu afecteze rețele electrice subterane din zonă. Distanța pe orizontală între cablul electric și peretele căminului va fi de minim 0,6 m;

Se va respecta normativul NTE 007/08/00 al ANRE care prevede:

- distanța pe orizontală între conductă de apă/canalizare și cablul electric va fi de 0.5 m;
- distanța pe verticală (încrucișare) între cablul electric și conductă de apă/canalizare va fi de 0.25 m.

În cazul liniilor electrice aeriene de medie și joasă tensiune se va respecta prescripția PE 106/2003 și normativul NTE 003/04/00 (Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V) cu privire la traversări și apropieri față de conductele subterane: distanța minimă pe orizontală între fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ și peretele conductei va fi mai mare de **2,00 m**. Căminele de apă de vor amplasa la cel puțin **2,00 m** de fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor avizului DEER nr. 6040221213488 / 15.12.2022, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarii lucrărilor, respectiv executanții, sunt răspunzători și vor suporta consecințele (financiare sau de altă natură) ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

#### ➤ Alimentarea cu gaze naturale

Teritoriul reglementat nu este deservit de rețele de alimentare cu gaze naturale, dar se preconizează că va fi extinsă cea existentă în orașul Negrești-Oaș.

De asemenea, nu există rețele și/sau echipamente de extracție sau de transport a țițeiului.

Rețeaua de distribuție gaze naturale va deservi toți potențialii consumatori ai zonei, va urmări trama stradală, va avea o configurație telescopică, se va poziționa îngropat și va fi prevăzută cu robineti de sectorizare.

La înființarea rețelei de distribuție gaze naturale se vor respecta atât prevederile normativului *NTPE-2009*, cât și *SR 8951/1-97* privind distanțele minim admise față de clădiri și de alte rețele aeriene sau subterane.

Sistemul de alimentare cu gaze naturale se va executa în conformitate cu proiectele de specialitate ce se vor întocmi ulterior.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție ale rețelelor de gaze se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și siguranță trebuie să fie conform *Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008*, *Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012* și *Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului*.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>47 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție.

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitări, în conformitate cu prevederile *Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004*.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea *Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008*, prevederilor *Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului*.

Pe porțiunea în care în zona de amplasament a conductei de gaz există cabluri electrice, se va respecta *NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice*, care prevede: distanța minimă în plan vertical (intersecții) între conducta de gaz metan și cablul electric va fi de 0,25 m, În caz contrar fie conducta, fie cablul electric (de regulă ultima instalație care se pozează) se introduce în tuburi de protecție pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători conform *Normativului I6*. Conducta de gaz va fi pozată deasupra cablului electric, iar unghiul minim de traversare va fi de 60 grade;

În cazul paralelismului cu conducta de gaz se impune o distanță de protecție de **0,60 m** față de cablul electric existent. În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la 1,50 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune joasă sau medie și la **2,00 m** în cazul conductelor de gaze pentru presiune înaltă;

Conducta de gaz se va amplasa la distanța de minim **5,00 m** (pe orizontală) de fundația celui mai apropiat stâlp sau orice element al prizei de pământ. Această distanță se poate reduce la 2m cu acroșul unității care administrează conducta (conform PE 106/2003, tabel 13.b).

### ➤ Telecomunicații

Amplasarea în teren a rețelelor de comunicații electronice este reglementată de *SR8591/1997 și SR831/2002*.

Zona de protecție pentru rețelele de comunicații electronice pozate subteran nu este reglementată, dar în general se stabilește la **1,00 m**.

Proiectarea obiectivelor noi și a rețelelor edilitare va respecta normativele în vigoare, care stabilesc distanțele minime pe vertical și orizontală, față de instalațiile de telecomunicații.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	48 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## 2.5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute anterior, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

## 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

### 2.6.1. Parcela, Parcelarul și Parcelarea

Pentru obținerea viitoarelor autorizații de construire sunt necesare operațiuni cadastrale de parcelare (reorganizare cadastrală), astfel încât noile loturi să respecte prevederile prezentului RLU și să fie construibile direct.

Astfel, prin aplicarea reglementărilor prezentului PUZ parcelarul existent va suferi modificări, transformându-se în timp într-unul nou, adaptat după nevoile oamenilor și ale autorității publice de a dezvolta stațiunea turistică.

**Parcelarea** este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime<sup>21</sup>. Astfel, parcelarea presupune operațiuni de planificare și proiectare urbană prin care se obține un parcelar pe baza unor principii de proiectare și în funcție de condițiile contextului.

<sup>21</sup> Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2

Parcelarea (lotizarea) nu este unul din scopurile prezentului PUZ. Acesta, în schimb, stabilește regulile de construire (permisivitățile și constrângerile) pentru viitoarele construcții ce se vor edifica pe parcelele existente. Astfel, între aprobarea prezentului PUZ și emiterea viitoarelor autorizații de construire este posibil să fie necesare operațiuni intermediare de reorganizare cadastrală sau aprobarea altor documentații de urbanism (PUZ, PUD), de detalieri, de dimensiuni mai mici.


Legea nr. 350/2001, la momentul întocmirii prezentului RLU, prevede că divizarea unui teren în mai mult de trei parcele este posibilă doar în baza unui nou Plan Urbanistic Zonal (Art. 47, alin. 2, lit. e). În acest caz, viitoarele parcelări (lotizări) vor ține cont de:

- Relief;
- Limitele existente de proprietate;
- Regulile prezentului regulament;
- Normele tehnice în vigoare;
- Pentru a fi direct construibile, parcelele existente și cele viitoare, rezultate în urma lotizărilor (dacă va fi cazul) trebuie să respecte condițiile impuse la art. 4 a fiecărei zone funcționale în parte. Pentru viitoarele parcele care vor fi dezmembrate ulterior aprobării PUZ, raportul laturilor se recomandă să fie cel puțin egal;
- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară;
- Să aibă acces asigurat la un drum public, direct sau prin servitute de trecere prin maxim două din proprietăți învecinate;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mai mari de 10% din teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren;

La proiectarea noii trame stradale se va ține cont de:

- Străzile existente, deja intabulate cadastral;
- Drumurile spontane, necadastrate, dar care arată o nevoie de deplasare / dinamică în teritoriu;
- Normele tehnice în vigoare, pentru deservirea cât mai optimă a teritoriului și a funcțiunilor reglementate.

În cazul viitoarelor parcelări forma, dimensiunea și mărimea parcelelor vor respecta prevederilor art. 4 al fiecărei zone funcționale din care face parte.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>50 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



### 2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (adică a celor amplasate alăturat, pe aceeași parte a străzii).

Înălțimile maxime prevăzute în prezentul RLU sunt stabilite ținând cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent,
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă;

Înălțimea maximă se ia în considerare din punctul cel mai înalt al terenului în jurul construcției.

### 2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Se recomandă consultarea **Ghidului de arhitectură** pentru **Zona Țara Oașului** (din care orașul Negrești-Oaș face parte) elaborat de Ordinul Arhitecților din România. Prevederile acestuia au titlu de recomandare, rol informativ, caracter orientativ pentru locuirea de agrement (case de vacanță).

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

Suprafața spațiilor verzi și plantate este stabilită în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, precum și cu principiile de confort urban. Corelarea s-a realizat ținând cont de funcțiunile propuse și densitățile generate estimate, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Este interzis a se folosi culori stridente; Culoarele folosite la finisarea suprafețelor vor fi cele tradiționale, naturale. La autorizarea lucrărilor de construire se vor prezenta codurile de culoare folosite la finisajele exterioare (coduri RAL).

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>51 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;

Se admit accente cu inserții de construcții moderne, care să nu facă notă discordantă cu identitatea culturală locală;

Nu sunt permise construcții cu aspect mediteraneean - acoperiș cu panta mai mică de 37%.

Nu sunt permise folosirea elementelor din policarbonat, materiale plastice și inox la fațade.

Nu se vor realiza învelitori din tablă simplă/cutată lucioasă și nici din țigla metalică / ceramică lucioasă.

## 2.6.4. Împrejmuiri

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

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

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

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirea față de vecinătăți va fi cu precădere semitransparentă; poate fi opacă, pentru păstrarea intimității; se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuști fructiferi.

Împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente.

**Împrejmuirile la aliniament** sunt de interes public, datorită calității de la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

**Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară** ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

**Împrejmuirile cu caracter temporar** se aprobă în cazul șantiierelor de construcții.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, elemente din inox, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat, materiale plastice;

Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate;

Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate;

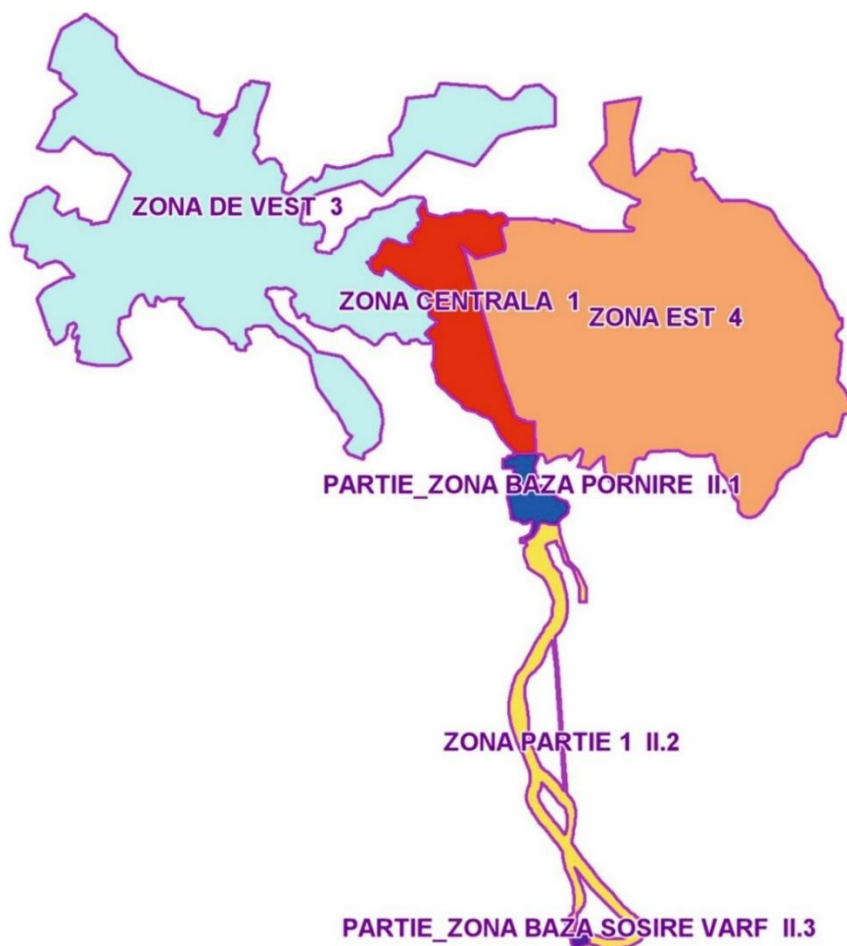
Nu se va folosi sârma ghimpată.

### CAPITOLUL III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Stațiunea turistică este împărțită în patru mari areale, care funcționează coordonat, sub principiul sinergiei urbanistice. Fiecare are caracteristici distincte, reglementate în RLU ca **unități teritoriale de referință**<sup>22</sup>. Acestea sunt:

UTR 1	Zona centrală (cu caracter comercial)
UTR 2.1	Pârția de ski: bază – pornire
UTR 2.2	Pârția de ski propriu-zisă
UTR 2.3	Pârția de ski: bază – sosire – vârf
UTR 3	Zona de Vest
UTR 4	Zona de Est

Figura nr. 6 – Schemă UTR-uri:



<sup>22</sup> **Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2);

UTR-urile acoperă întreg intravilanul trupului Luna Șes, care a fost aprobat prin *PUG-ul orașului Negrești-Oaș* cu HCL 26/2006 și *PUZ modifier Domeniu schiabil zona turistică Luna-Șes*, aprobat prin HCL nr. 58/30.07.2013.

### 3.1. UTR 1 - ZONA CENTRALĂ (CU CARACTER COMERCIAL)

<b>Amplasare:</b>	De-a lungul DC 75, pe parcelele adiacente acestuia, de la Râul Talna până în sud, la baza pârtiei de ski;
<b>Descriere:</b>	<p>Zona centrală concentrează într-un nucleu toate serviciile de interes public și dotările necesare deservirii întregii stațiuni turistice.</p> <p>Caracteristici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Accesibilitate facilă</u>, fiind desfășurată pe traseul drumului principal al stațiunii, care duce de la Râul Talna până la baza pârtiei de ski. Astfel, turiștii vor beneficia de toate avantajele oferite și de acces direct la serviciile de interes public necesare.</li> <li>- Rol de <u>reprezentativitate</u> la nivelul întregii stațiuni turistice, prin dotările concentrate compact.</li> <li>- <u>Funcționalitate</u> – Întrucât locuitorii și mai ales utilizatorii reprezintă o <u>mare diversitate</u> din punct de vedere cultural, confesional, social, economic, al intereselor, al vârstei, al educației etc., zona centrală, pentru a fi <u>funcțională</u>, își propune să satisfacă <u>nevoile unui număr cât mai mare</u> de locuitori / utilizatori, iar pentru <u>fiecare</u> utilizator / locuitor să satisfacă <u>anumite</u> nevoi. Acest lucru va fi asigurat prin permisivitățile și restricțiile detaliate în prezentul RLU.</li> </ul>
<b>Zone funcționale prevăzute:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>IS</b> - zonă pentru instituții publice și servicii;</li> <li>- <b>Is1</b> - zonă pentru servicii administrative și alimentație publică;</li> <li>- <b>M4</b> - zonă mixta pentru spații verzi, scuaruri și amenajări aferente căilor de comunicație rutiere;</li> <li>- <b>Ccr</b> - zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;</li> <li>- <b>V</b> - zonă pentru spații verzi publice, sport și agrement;</li> <li>- <b>TE</b> - zonă pentru echipare tehnico-edilitară;</li> <li>- <b>Th</b> - zonă pentru terenuri acoperite cu ape.</li> </ul>



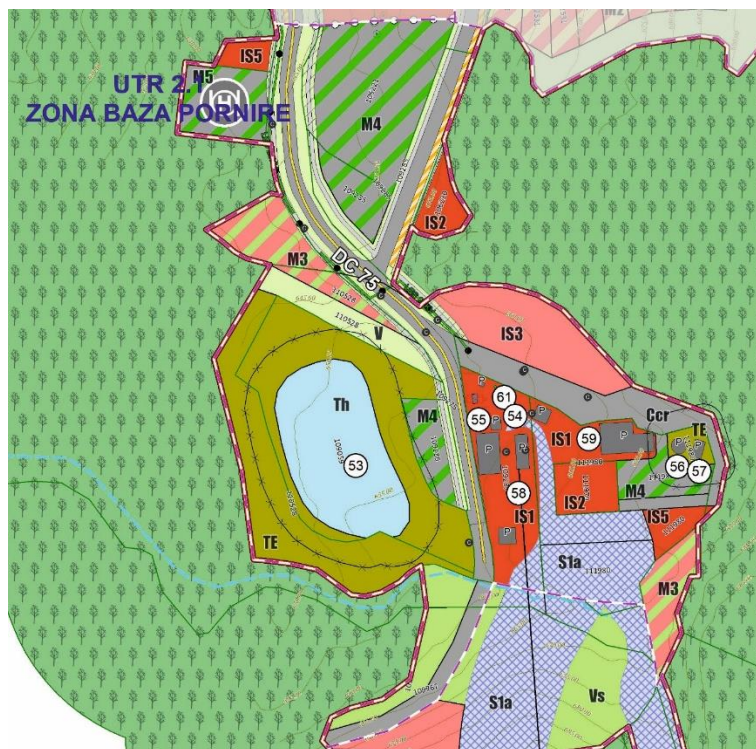
Figura nr. 7: UTR 1 – Zona centrală, cu caracter comercial:



### 3.2. UTR 2.1 – PÂRTIA DE SKI – BAZĂ - PORNIRE

<b>Amplasare:</b>	În zona de Sud a stațiunii, în imediata vecinătate sudică a UTR 1;
<b>Descriere:</b>	Zona reprezintă una din cele trei părți din care este format arealul aferent pârtiei de ski, respectiv cea din nordul său, pentru zona de pornire cu telescaunul(de bază)
<b>Zone funcționale prevăzute</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>IS1</b> - zonă pentru servicii administrative și alimentație publică;</li> <li>- <b>IS2</b> - zonă pentru instituții publice și servicii (2 parcele);</li> <li>- <b>IS3</b> - zonă pentru instituții publice și servicii (1 parcele);</li> <li>- <b>IS4</b> - zonă pentru servicii de turism aferentă pârtiei de schi;</li> <li>- <b>IS5</b> - zonă pentru servicii publice - salvamont și heliport;</li> <li>- <b>S1a</b> - zonă pentru pârtia de schi nr. 1;</li> <li>- <b>Ccr</b> - zonă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;</li> <li>- <b>M3</b> - zonă mixtă pentru servicii, agrement și sport;</li> <li>- <b>M4</b> - zonă mixtă pentru amenajări aferente căilor de comunicație rutiere și spații verzi amenajate;</li> <li>- <b>M5</b> - zonă căi de comunicație aferentă heliport;</li> <li>- <b>TE</b> - zonă pentru echipare tehnico-edilitară;</li> <li>- <b>Th</b> - zonă pentru terenuri acoperite cu ape;</li> <li>- <b>V</b> - zonă pentru spații verzi publice, sport și agrement</li> </ul>

Figura nr. 8: UTR 2.1 - Pârtia de ski: bază – pornire:

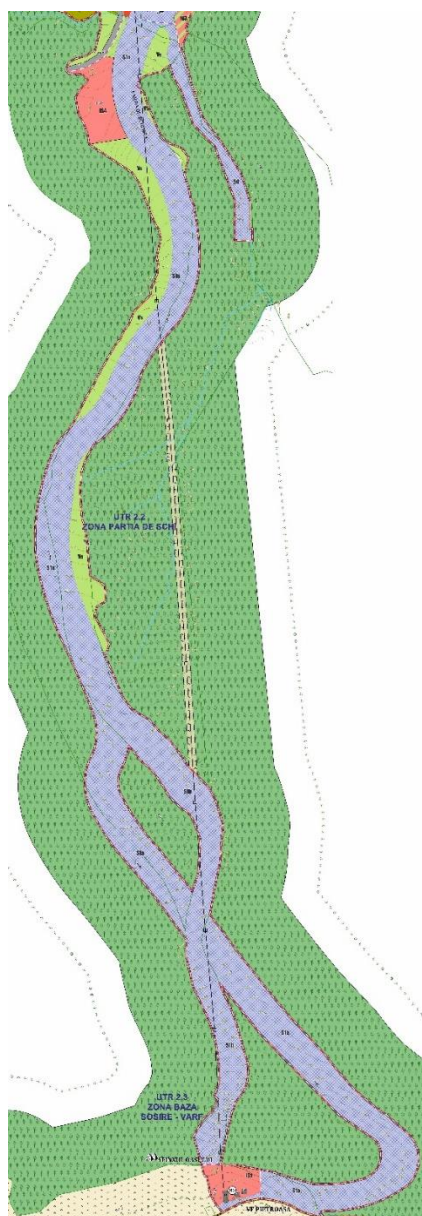




### 3.3. UTR 2.2 - PÂRTIA DE SCHI PROPRIU-ZISĂ

<b>Amplasare:</b>	În zona de Sud a stațiunii, în imediata vecinătate sudică a UTR 2.1;
<b>Descriere:</b>	Acesta reprezintă obiectivul cu gradul de interes cel mai important al stațiunii și temeiul care stă la baza dezvoltării stațiunii turistice – pârtia de ski principală.
<b>Zone funcționale prevăzute</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S1a - zonă pentru pârtia de schi nr. 1</li> <li>- S1b - zonă pentru pârtia de schi nr. 1, etapa II-a</li> <li>- S4 - zonă pentru pârtia de schi nr. 4;</li> <li>- Vs - zona pentru spații verzi aferente pârtiei de schi</li> </ul>

Figura nr. 9: UTR 2.2 - Pârtia de ski propriu-zisă

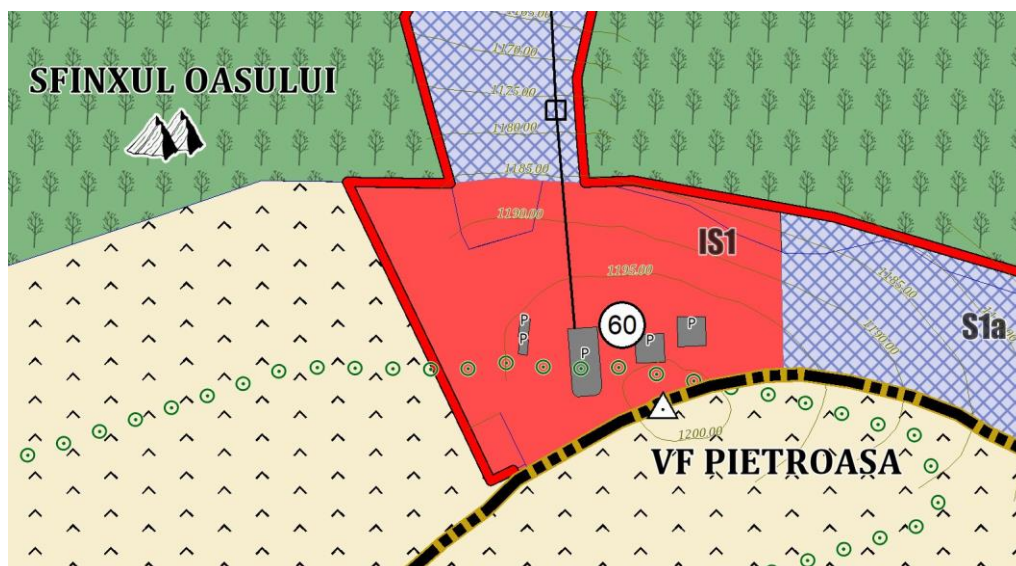


	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	58 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

### 3.4. UTR 2.3 - PÂRTIA DE SKI: BAZA – SOSIRE (VÂRF)

<b>Amplasare:</b>	În extrema sudică a stațiunii, în imediata vecinătate sudică a UTR 2.2;
<b>Descriere:</b>	În acest UTR se regăsesc serviciile aferente vârfului pârtiei, unde sosește telecabina.
<b>Zone funcționale prevăzute</b>	<b>UTR 2.3 Zona Baza sosire – vârf:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IS1 zona pentru servicii administrative și alimentație publică</li> <li>- S1a zona pentru pârtia de schi nr.1</li> </ul>

Figura nr. 10: UTR 2.3 - Pârtia de ski: bază – sosire – vârf

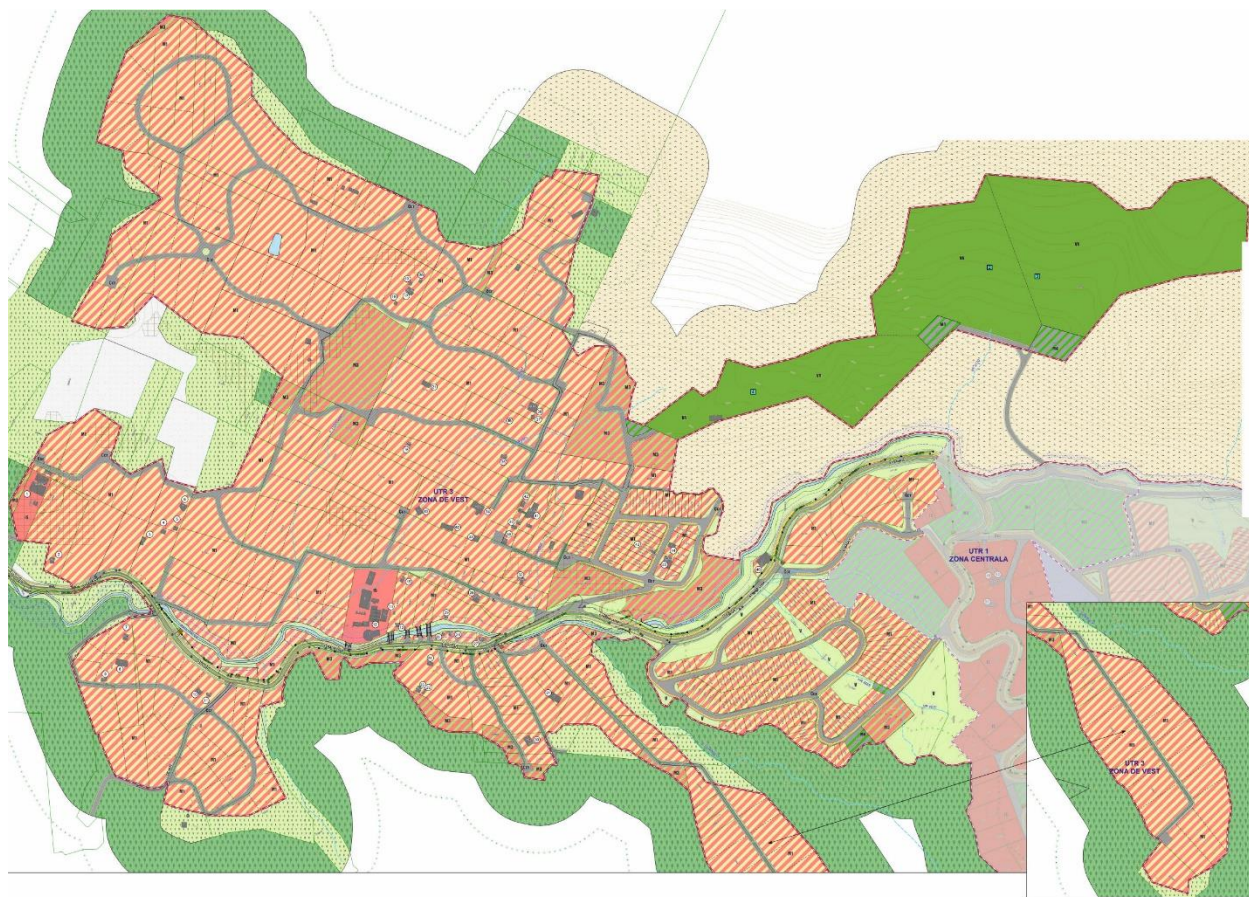


### 3.5. UTR 3 - ZONA DE VEST

<b>Amplasare:</b>	UTR 3 este delimitat în zona de Vest a stațiunii și cuprinde zona asupra căreia s-a impus interdicția temporară de construire prin PUG, precum și arealul cuprins între acesta și zona centrală;
<b>Descriere:</b>	<p>Din punct de vedere <b>morfologic</b>, UTR-ul se caracterizează prin țesut încă neconstituit, format majoritar din parcele cu suprafețe mari, de proveniență agricolă, fără tramă stradală constituită și parțial din țesut constituit, parcelat, deservit de străzi, care reprezintă liantul cu zona centrală.</p> <p>Din punct de vedere al <b>accesibilității</b>, cu excepția drumului principal DC 75, UTR-ul nu este deservit de o tramă stradală coerentă, singurele drumuri fiind spontane și subdimensionate, pe terenuri private, apărute ca urmare a nevoilor de mobilitate a proprietarilor din zonă. Acest aspect este rezolvat prin propunerile PUZ de noi străzi, cu prevederile aferente din RLU.</p> <p>Din punct de vedere al <b>funcțiunilor propuse</b>, UTR-ul conține zone noi funcționale de locuire de vacanță sezonieră (predominant), dar și funcțiuni complementare, servicii de interes general sau dotări publice. Aceste utilizări se mixează armonios, astfel încât pe de-o parte locuitorii și turiștii să aibă în proximitate serviciile necesare, iar pe de altă parte stațiunea să fie deservită echilibrat de serviciile/dotările necesare, dispersate în teritoriu. Zonele de locuire, servicii sau mixte abundă de spațiu verde, îmbinându-se armonios, iar calitatea locuirii și a turismului fiind astfel una sporită datorită peisajului natural.</p>
<b>Zone funcționale prevăzute</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>M1</b> - zonă mixta pentru servicii și locuire cu caracter turistic, agrement;</li> <li>- <b>M3</b> - zonă mixta pentru servicii, agrement și sport;</li> <li>- <b>M4</b> - zonă mixta pentru amenajări aferente cailor de comunicație rutieră și spații verzi amenajate;</li> <li>- <b>Ccr</b> - zonă pentru cai de comunicație rutieră și amenajări aferente;</li> <li>- <b>V</b> - zonă pentru spații verzi publice, sport și agrement;</li> <li>- <b>Va</b> - zonă pentru spații verzi pentru agrement sportiv;</li> <li>- <b>TE</b> - zonă pentru echipare tehnico-edilitară;</li> <li>- <b>TH</b> - zonă pentru terenuri acoperite cu ape;</li> </ul>



Figura nr. 11: UTR 3 - Zona de Vest



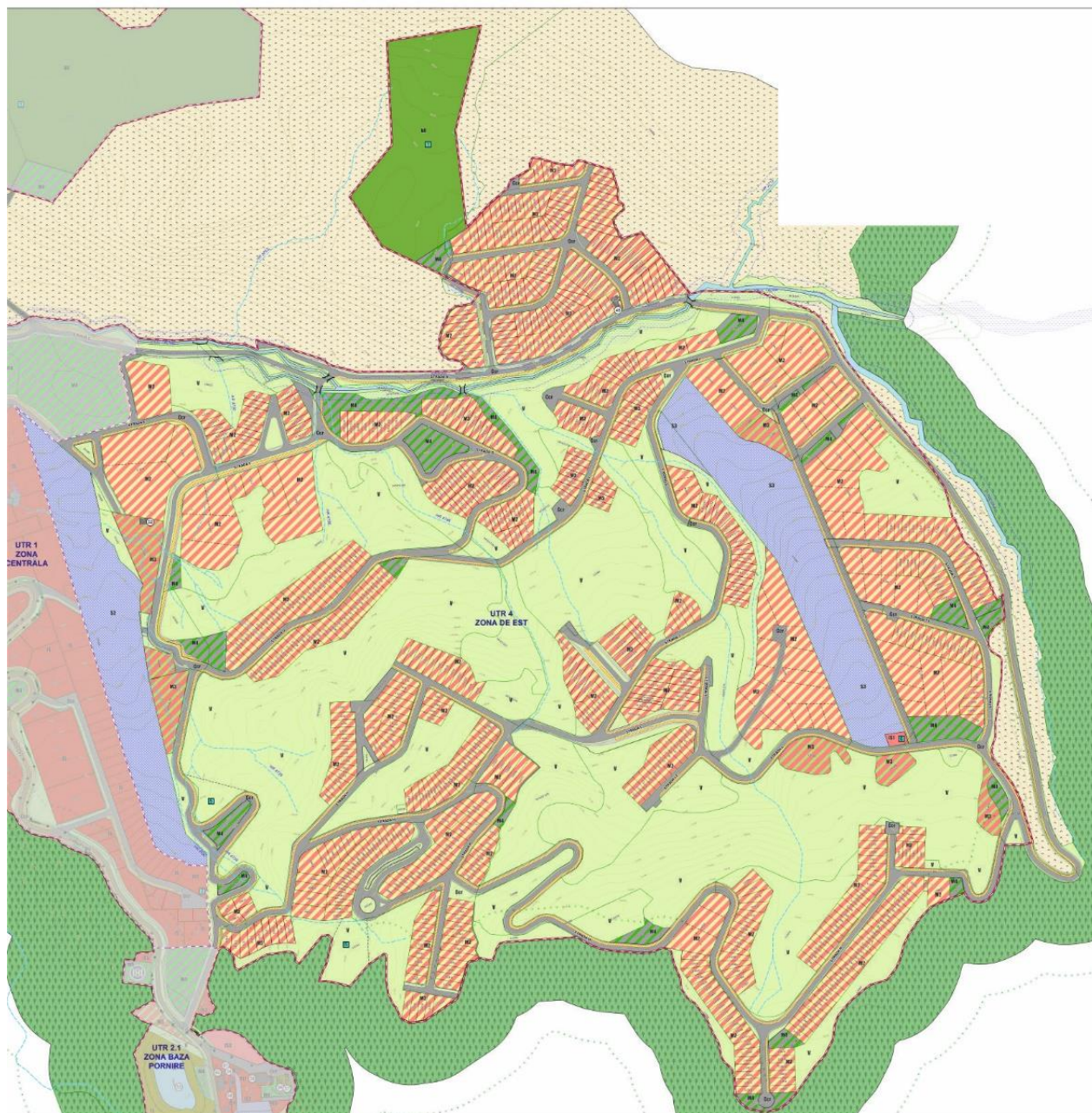
### 3.6. UTR 4 - ZONA DE EST

#### CARACTERUL ZONEI

<b>Amplasare</b>	În zona de Est a stațiunii
<b>Descriere:</b>	<p>Din punct de vedere <b>morfologic</b>, UTR-ul se distinge prin țesut parțial proiectat, parțial organic, neconstituit.</p> <p>Din punct de vedere al <b>accesibilității</b>, UTR-ul este deservit de străzi de categoria a III-a, intabulate, realizate și menținute prin PUZ;</p> <p>Din punct de vedere al <b>funcțiunilor propuse</b>, UTR-ul conține zone noi mixte care permit locuirea de vacanță sezonieră (predominant), dar și funcțiuni complementare, servicii de interes general sau dotări publice. Aceste utilizări se mixează armonios, astfel încât pe de-o parte locuitorii și turiștii să aibă în proximitate serviciile necesare, iar pe de altă parte stațiunea să fie deservită echilibrat de serviciile/dotările necesare, dispersate în teritoriu. Zonele de locuire, servicii sau mixte abundă de spațiu verde, îmbinându-se armonios iar calitatea locuirii și a turismului fiind astfel una sporită datorită peisajului natural.</p> <p>UTR-ul mai cuprinde, de asemenea, și două pârtii mici de ski, pentru începători.</p>
<b>Zone funcționale prevăzute</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>M2</b> - zonă mixta pentru servicii și locuire cu caracter turistic, agrement;</li> <li>- <b>M3</b> - zonă mixta pentru servicii, agrement și sport;</li> <li>- <b>M4</b> - zonă mixta pentru amenajări aferente cailor de comunicație rutiere și spații verzi amenajate;</li> <li>- <b>Ccr</b> - zona pentru cai de comunicație rutiera și amenajări aferente</li> <li>- <b>V</b> - zonă pentru spații verzi publice, sport și agrement</li> <li>- <b>Va</b> - zonă pentru spații verzi pentru agrement sportiv</li> <li>- <b>TE</b> - zonă pentru echipare tehnico-edilitara</li> <li>- <b>TH</b> - zonă pentru terenuri acoperite cu ape</li> <li>- <b>S2</b> - zonă pentru pârtia de schi nr. 2</li> <li>- <b>S3</b> - zonă pentru pârtia de schi nr. 3</li> </ul>



Figura nr. 12: UTR 4 - Zona de Est



## CAPITOLUL IV - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În cadrul UTR-urilor au fost delimitate **zone funcționale**, în vederea reglementărilor condițiilor de construire, astfel:

		<b>Zona funcțională</b>	<b>UTR</b>
1.	<b>IS</b>	Zonă pentru instituții publice și servicii	1, 3
2.	<b>IS1</b>	Zonă pentru servicii administrative aferente pârtiilor de schi	1, 2.1, 2.3, 4
3.	<b>IS2</b>	Zonă pentru servicii private în scop turistic	2.1
4.	<b>IS3</b>	Zonă pentru servicii administrative și/sau turism	2.1
5.	<b>IS4</b>	Zonă pentru servicii de turism aferentă pârtiei de schi	2.1
6.	<b>IS5</b>	Zonă pentru servicii publice – salvamont și heliport	2.1
7.	<b>M1</b>	Zonă mixtă pentru locuire în scop de agrement și servicii – vestul stațiunii	3
8.	<b>M2</b>	Zonă mixtă pentru locuire în scop de agrement și servicii – estul stațiunii	4
9.	<b>M3</b>	Zonă mixtă pentru servicii și spații verzi amenajate și sport	2.1, 3, 4
10.	<b>M4</b>	Zonă mixtă publică pentru amenajări aferente căilor de comunicație rutiere și spații verzi amenajate	1, 2.1, 3, 4
11.	<b>M5</b>	Zonă mixtă pentru căi de comunicație și amenajări aferente heliport și spații verzi amenajate	2.1
12.	<b>S1a</b>	Zonă pentru pârtia de schi nr.1	2.1, 2.2, 2.3
13.	<b>S1b</b>	Zonă pentru pârtia de schi nr.1 etapa II-a (dispare IS4 care intră aici)	2.2
14.	<b>S2</b>	Zonă pentru pârtia de schi nr.2	4
15.	<b>S3</b>	Zonă pentru pârtia de schi nr.3	4
16.	<b>Ccr</b>	Zonă pentru cai de comunicație rutieră și amenajări aferente	1, 2.1, 3, 4
17.	<b>V</b>	Zonă pentru spații verzi, sport și agrement	1, 2.1, 3, 4
18.	<b>VA</b>	Zonă pentru agrement sportiv	3, 4
19.	<b>Vs</b>	Zonă pentru spații verzi amenajate aferente pârtiei de schi	2.2
20.	<b>TE</b>	Zonă pentru echipare tehnico-edilitară	1, 2.1, 2.3, 3, 4
21.	<b>TH</b>	Zonă pentru ape	1, 2.1, 3, 4



**CAPITOLUL V – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE****5.1. IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Zona IS** pentru instituții publice este caracteristică zonei centrale cu caracter comercial și se regăsește în **UTR -urile 1 și 3**, pe parcelele adiacente DC 75 (str. Luna), de la Râul Talna până în sud, la baza pârtiei de ski. Această zonă concentrează într-un nucleu toate serviciile de interes public și dotările necesare deservirii întregii stațiuni turistice. Zona se bucură de accesibilitate facilă, utilizări reprezentative la nivelul stațiunii și diverse, menite să satisfacă nevoile unui număr mare de utilizatori.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Articolul 1. Utilizări admise**

- **Construcții administrative publice;**
- **Construcții financiar-bancare;**
- **Construcții comerciale:**
  - o comerț nealimentar;
  - o comerț alimentar;
  - o magazin general;
  - o supermagazin;
  - o restaurant;
  - o alimentație publică;
- **Construcții de cultură:**
  - o Expoziții;
  - o Muzeu;
  - o Bibliotecă;
  - o Club;
  - o Sală de reuniune;
  - o Casă de cultură;
  - o Centru / complex cultural;
  - o Cinematograf;
  - o Teatru.
- **Construcții pentru culte**
  - o Biserică / schit;
  - o Parohii;
  - o Construcții specifice cultelor.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>65 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- **Construcții pentru sănătate**
  - o dispensar;
  - o cabinet medical;
  - o centru medical.
- **Construcții pentru turism**
  - o Hotel;
  - o Hotel-apartament;
  - o Motel;
  - o Vile;
  - o Cabana;
  - o Complex hotelier;
  - o alte construcții cu caracter turistic.
- **Construcții și amenajări sportive și de agrement**
  - o Sală de antrenament și / sau fitness;
  - o Patinoar artificial;
  - o Popicărie;
  - o centre de închiriat / întreținere echipamante sportive.
  - o locuri de joacă pentru copii;
  - o alte construcții specifice pentru recreere în scop sportiv (piscină, saună, etc.)
- **Construcții pentru învățământ**
  - o Construcții tip after-school,
  - o Construcții și amenajări pentru activități școlare/extrascolare;
- **Amenajări permise complementare construcției de bază**
  - o Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
  - o Spații amenajate pentru relaxare, contemplare și interacțiune socială;
  - o Centre de informare și promovare turistică, cu personal permanent care să deservească atât întreaga stațiune, cât și centrul;
  - o Accesuri, parcuri la sol și în structuri subterane și supraterane multietajate;
  - o trotuare, alei / spații libere pietonale, scuaruri, împrejurimi;
  - o Spații verzi amenajate.

## Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Pentru terenurile care sunt afectate de traseul LES 20 kV existent, se vor realiza construcții numai cu avizul operatorului de rețea/servicii;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale DC 75 (la **20,00 m** de la zona de siguranță, conform *Ordonanței 43/1997*) vor putea fi realizate numai cu avizul administratorului drumului;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>66 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale pădurilor (50 m) vor putea fi realizate numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;
- Sunt permise firme și panouri de publicitate, în exteriorul construcțiilor, cu următoarele condiții: obținerea avizului administratorului drumului pentru cele amplasate cu front la DC 75; suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m;
- Construcțiile cu funcțiuni comerciale, alimentație publică și/sau de servicii, de tip chioșc se vor realiza numai din materiale tradiționale, în suprafață de maxim 12 mp;

### Articolul 3. Utilizări interzise

- Activități productive;
- Locuințe individuale și/sau colective;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.);
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Nu se vor realiza construcții cu elemente din inox și/sau materiale plastice pe exteriorul construcțiilor;
- Nu se vor realiza construcții de tip container și altele structuri ușoare din panouri sandwich și/sau materiale plastice (PVC, policarbonat, etc.);
- Se interzic parcarile înierbate, cu dale prefabricate înierbate pe lot propriu
- Se interzic construcții cu fațade calcan ramase libere, neacoperite de alte construcții alipite cu fațade.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Sunt considerate parcele construibile, cele care se încadrează în următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor construibile va fi de **500 mp**; prin excepție parcelele existente în prezent, cu abateri în limite de 10% din suprafața precizată anterior sunt și ele construibile;
- Suprafața maximă a parcelelor construibile va fi de **5.000 mp** (pretabile pentru zona centrală a stațiunii turistice), cu excepția următoarelor situații:
  - o Imobilul aferent Protopopiatul Ortodox Român Negrești-Oas, în suprafață de cca 1 ha, prin Hotărârea nr. 10/2004 a Parohiei Ortodoxe – Biserica de lemn, Luna-Șes;
  - o Pentru parcelele cu suprafețe mai mari de **5.000 mp** autorizarea construcțiilor va fi posibilă numai după avizarea și aprobarea PUZ/PUD conform legii.
- Deschidere minimă la stradă - **15,00 m**;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei pentru parcelele dezmembrate ulterior aprobării prezentului PUZ

### Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

#### • Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- Clădirile noi amplasate la DC 75 vor fi retrase cu minimum **5,00 m** față de aliniamentul reglementat, dar nu mai mult de **15,00 m**;
- Clădirile amplasate pe drumurile secundare vor fi retrase față de aliniament cu minimum **3,00 m**;

#### • Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maximum **20,00 m** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

### • Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, pentru camerele de cazare și cele destinate altor activități care necesită lumină naturală;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

## Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea cap. 2.4. *Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii;*

### Construcții administrative

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

### Construcții financiar-bancare

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

### Construcții comerciale:

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru
- consumatori, personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### Construcții de cultură:

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
  - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în
  - care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
  - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se
  - realizează direct din străzi de categoria a III-a.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>69 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

**Construcții de cult:**

- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătura cu rețeaua de circulație majoră;
- Se vor asigura accese pietonale.

**Sănătate**

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
  - o cu o bandă de circulație de **3,50 m** lățime pentru cele cu o lungime maximă de **10,00 m**;
  - o cu două benzi de circulație de **7,00 m** lățime pentru cele cu o lungime mai mare de **10,00 m**.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

**Turism:**

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesele carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere;
- Aleile semi carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime minimă de **3,50 m**, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

**Construcții și amenajări sportive și agrement**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere;
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - o circulația carosabilă separată de cea pietonală;
  - o alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
  - o alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
  - o alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>70 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

**Construcții pentru învățământ**

- Pentru toate categoriile de construcții pentru învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și eventual, dacă e cazul, cu mijloacele de transport în comun;
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Se vor respecta prevederile RGU, inclusiv anexele la acesta, aprobate prin HG 525/1996.

**Articolul 7. Staționarea autovehiculelor**

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Circulațiilor publice, în interiorul parcelei; intrarea în parcarile amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă.

**Construcții administrative**

- Vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 1-10 salariați, plus un 1 loc de parcare la 1-5 invitați;

**Construcții financiar-bancare**

- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 1-10 de salariați plus 1 loc de parcare la 1-5 clienți.
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților.

**Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel:
  - o un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la **600 mp**;
  - o un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de **600 - 2.000 mp**;
  - o un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste **2.000 mp**.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 1-5 locuri la masă;
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

**Construcții de cultură:**

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, astfel:
  - o câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
  - o un loc la 1-10 de locuri în sală.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>71 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



**Construcții de cult:**

- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un număr de 1 loc de parcare la 1-5 persoane, calculat la un număr minim de 100 persoane.

**Sănătate**

- Câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, și un loc de parcare la 4 pacienți
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

**Construcții de turism**

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minimum 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, dar nu mai puțin de 5 locuri.

**Construcții și amenajări sportive și de agrement**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 de persoane.

**Învățământ**

- Pentru categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 4 locuri de parcare la 12 angajați și 1 loc de parcare la 5 copii/scolari;

**Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei;
- Fațadele trebuie integrate în particularitățile zonei;
- Este interzis a se folosi culori stridente; Culorile folosite la finisarea suprafețelor vor fi cele tradiționale, naturale. La autorizarea lucrărilor de construire se vor prezenta codurile de culoare folosite la finisajele exterioare (coduri RAL).
- Se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Se admit accente cu inserții de construcții moderne, care să nu facă notă discordantă cu identitatea culturală locală;
- Nu sunt permise construcții cu aspect mediteraneean - acoperiș cu panta mai mică de 37%.
- Nu sunt permise folosirea elementelor din polycarbonat, materiale plastice și inox la fațade.
- Nu se vor realiza învelitori din tablă simplă/cutată lucioasă și nici din țigla metalică / ceramică lucioasă.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>72 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară – sunt reglementate la CAPITOLUL 3.5 Reguli de echiparea tehnico - edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 2.2.2. Asigurarea echipării edilitare*;
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Pentru toate tipurile de construcții din zona centrală vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în procent de minimum 25% din suprafața totală a terenului;
- Se recomandă amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii).
- Nu este recomandată fasonarea decorativă a arbuștilor;
- Parcățile înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 25% din suprafața terenului.

## Articolul 11. Împrejmuiri și elemente de mobilier urban

- A se vedea *cap. 3.6.4 Împrejmuiri*;
- Se recomandă construirea împrejmuirilor din lemn, care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă; împrejmuirea înspre spațiul public va fi semitransparentă;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile de pe aceeași parcelă.
- Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.
- Se recomandă a se păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale (lemn, piatră).
- Nu se recomandă a se realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă, beton;
- Dacă sunt propuneri de realizarea unor împrejmuiri noi din elemente de tablă, metalice, beton a se avea în vedere încadrarea acestora în specificul local și al zonei;
- Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate;
- Împrejmuirea față de vecinătăți va fi cu precădere semitransparentă; poate fi opacă, pentru păstrarea intimității; se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuști fructiferi;

- Înălțimea împrejuririlor nu va depăși **2,00 m**;
- Nu se vor realiza garduri din elemente de inox, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat, materiale plastice;
- Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate;
- Nu se va folosi sârma ghimpată;

## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**IS:** P.O.T. max. = **80%**, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

1. Suprafața construită la sol a parterului, respectiv a etajului 1 nu va depăși **2.000 mp**, pentru fiecare nivel în parte;
2. Suprafața construită a fiecăruia dintre nivelurile superioare nu va depăși **1.000 mp**;
3. Suprafața spațiilor verzi va fi de minimum 25% din parcela proprie, inclusiv terase înierbate;
4. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei, așadar în afara Circulațiilor publice, iar parcările înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 25% din suprafața terenului.

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**IS:** C.U.T. max. = **4**.

Regim de înălțime maxim admis = **2S/D+P+6E** sau **S+D+P+6E**

Înălțimea maximă la cornișă = **17,50 m**.

## 5.2. IS1 - ZONĂ PENTRU SERVICII ADMINISTRATIVE AFERENTE PÂRȚILOR DE SCHI

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Zona IS1** pentru serviciile administrative și alimentație publică se regăsește în **UTR-urile 1, 2.1, 2.3 și 4**, integrând funcțiuni din sectorul public care să deservescă zona centrală, pârtiile de ski și zona de est.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. Utilizări admise

- **Construcții administrative publice;**
- **Construcții comerciale:**
  - o comerț nealimentar;
  - o comerț alimentar;
  - o alimentație publică;
- **Construcții pentru sănătate:**
  - o cabinet medical;
- **Construcții pentru susținerea echipamentelor tehnico-edilitare:**
  - o Stații de baza pentru antene și comunicații electronice/releuri și altele asemenea;
- **Amenajări permise complementare construcției de bază:**
  - o Construcții aferente echipării tehnico-edilitare de deservire a pârtiei de schi si/sau a zonei de agrement;
  - o Punct de informare și promovare turistică, cu personal permanent care să deservescă întreaga stațiune;
- Trotuare, alei / spații libere pietonale, scuaruri, împrejurimi;
  - o Spații verzi amenajate.

#### Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Pentru terenurile care sunt afectate de traseul LES 20 kV existent, se vor realiza construcții numai cu avizul operatorului de rețea/servicii;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale DC 75 (la **20,00 m** de la zona de siguranță, conform *Ordonanței nr. 43/1997*) vor putea fi realizate numai cu avizul administratorului drumului;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>75 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale pădurilor (**50 m**) vor putea fi realizate numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;
- Sunt permise firme și panouri de publicitate, în exteriorul construcțiilor, cu următoarele condiții: obținerea avizului administratorului drumului pentru cele amplasate cu front la DC 75; suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m;
- Construcțiile cu funcțiuni comerciale, alimentație publică și/sau de servicii, de tip chioșc se vor realiza numai din materiale tradiționale, în suprafață de maxim 12 mp;

### Articolul 3. Utilizări interzise

- Activități productive;
- Locuințe individuale și/sau colective;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.);
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Nu se vor realiza construcții cu elemente din inox și/sau materiale plastice pe exteriorul construcțiilor;

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Pentru aceasta zona forma și dimensiunea parcelelor variaza în funcție de specificul serviciilor de deservire a pârtiei de schi, dar nu mai mici de 250 mp.

### Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)**
  - Datorită specificului serviciilor de deservire a pârtiei de schi, s-a propus un aliniament discontinuu, funcție de nevoile de deservire ale pârtiei.
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
  - Se vor respecta prevederile Codului Civil.
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
  - Clădirile vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, cu respectarea normelor privind securitatea la incendiu.

### Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea cap.3.4. *Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii;*
- Se vor lăsa libere culoarele de acces pentru sportivii utilizatori ai pârtiei de schi. Este permis accesul vehiculelor și autovehiculelor de întreținere a pârtiei de schi, precum și cele de prim ajutor / intervenție.

### Articolul 7. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Circulațiilor publice, în interiorul parcelei; intrarea în parcarile amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă.
- Sunt permise doar staționarea vehiculelor pentru intervenții în locuri amenajate special.

### Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	77 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Este interzis a se folosi culori stridente, cu excepția marcajelor și publicității care se referă la competiții sportive ce se desfășoară în stațiune;
- Se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Se admit accente cu inserții de construcții moderne, care să nu facă notă discordantă cu identitatea culturală locală;
- Nu sunt permise construcții cu aspect mediteraneean - acoperiș cu panta mai mică de 35%.
- Nu sunt permise folosirea elementelor din policarbonat, materiale plastice și inox la fațade.

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară*

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii).
- Nu este recomandată fasonarea decorativă a arbuștilor.

## Articolul 11. Împrejmuiri și elemente de mobilier urban

- A se vedea *cap. 3.6.4 Împrejmuiri*;
- Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile de pe aceeași parcelă; nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sîdfate;
- Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.
- Se recomandă a se păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale (lemn, piatră).
- Dacă sunt propuneri de realizarea unor împrejmuiri noi din elemente de tablă, metalice, beton a se avea în vedere încadrarea acestora în specificul local și al zonei;
- Împrejmuirea față de vecinătăți va fi cu precădere semitransparentă; poate fi opacă, pentru păstrarea intimității; se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuști fructiferi;
- Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși **2,00 m**;
- Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate;
- Nu se va folosi sârma ghimpată;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	78 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**IS1:** a) Pentru baza părții, **P.O.T. max = 50%**, cu îndeplinirea cumulativă a condițiilor:

- Suprafața spațiilor verzi va fi de minimum 25% din parcela proprie, inclusiv terase înierbate;
- Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei, așadar în afara circulațiilor publice, iar parcările înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 25% din suprafața terenului.

b) Pentru vârful părții, **P.O.T. max. = 75%**, cu îndeplinirea condiției:

Suprafața spațiilor verzi va fi de minimum 25% din parcela proprie, inclusiv terase înierbate;

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**IS1:** a) Pentru baza părții sunt prevăzuți următorii indicatori:

- C.U.T. max. = **2**;
- Regim de înălțime maxim admis = **S+P+2E+M**;
- H. max. la cornișă = **11,00 m.**

b) Pentru vârful părții sunt prevăzuți următorii indicatori:

- C.U.T. max. = **1**;
- Regim de înălțime maxim admis = **P+1**;
- H. max. la cornișă = **6,50 m.**

**5.3. IS2 - ZONĂ PENTRU SERVICII PRIVATE ÎN SCOP TURISTIC**

Zona IS2 pentru servicii private în scop turistic se regăsește în UTR 2.1 și este reprezentată de două parcele cu nr. cad 106230 și nr. cad 111979 aflate la baza pârtiei, pentru care se vor aplica reglementările zonei funcționale **IS** din **UTR I**, cu excepția prevederilor de la **art. 5**, pentru care se vor respecta următoarele:

### **Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor pentru parcelele cu nr. cad 106230 și nr. cad. 111979**

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)**

- Sunt permise construcții la frontul străzii cu o retragere de maxim 5 metri, datorită faptului că terenurile sunt izolate și au front la drumurile secundare.

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Se vor respecta prevederile Codului Civil.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Este permisă construirea unui singur volum principal de clădire, cu respectarea prevederilor privind asigurarea iluminatului natural conform normelor sanitare, precum și a respectării normativelor privind securitatea la incendiu a construcțiilor.

**5.4. IS3 - ZONĂ PENTRU SERVICII ADMINISTRATIVE ȘI/SAU TURISM**

**Zona IS3** pentru servicii administrative și/sau turism se regăsește în **UTR 2.1** și este reprezentată de o parcelă cu front la strada Luna (DC 75), vizavi de baza de pornire a telescaunului – sub pădure, pentru care se vor aplica reglementările zonei funcționale **IS** din **UTR I**.

## 5.5. IS4 - ZONĂ PENTRU SERVICII DE TURISM AFERENTE PÂRTIEI DE SCHI

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Zona IS4** pentru servicii de turism aferente pârtiei de schi se regăsește în **UTR 2.1**. Amplasarea în zona de coborâre de pe pârtie face acest amplasament potrivit pentru a oferi acest tip de servicii.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. Utilizări admise

- Pentru autorizarea construcțiilor se va organiza un concurs de soluții (minimum 3 soluții) care va fi analizat de un juriu format din: arhitectul-șef al județului Satu-Mare, arhitectul-șef al orașului Negrești-Oaș, doi specialiști desemnați de Ordinul Arhitecților din România – Filiala Satu Mare, doi membri desemnați de autoritatea publică locală și un reprezentant al proprietarului terenului. Doar soluția desemnată câștigătoare va putea fi supusă autorizării.
- Construcții pentru turism
  - o Hotel;
  - o Complex hotelier.
- **Amenajări permise complementare construcției de bază:**
  - o comerț alimentar și nealimentar;
  - o restaurant;
  - o alimentație publică;
  - o Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
  - o Spații amenajate pentru relaxare, contemplare și interacțiune socială;
  - o Accesuri, parcuri la sol și în structuri subterane;
  - o Trotuare, alei / spații libere pietonale, scuaruri, împrejurimi;
  - o Spații verzi amenajate.

#### Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Lucrările, construcțiile, amenajările vor putea fi realizate numai cu avizul administratorului pădurii adiacente;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	82 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Lucrările, construcțiile, amenajările vor putea fi realizate numai cu avizul administratorului pârtiei de schi;
- Sunt permise firme și panouri de publicitate, în exteriorul construcțiilor, cu următoarele condiții: obținerea avizului administratorului pârtiei de schi și suprafața de maximum 12 mp (o față);
- Construcțiile cu funcțiuni comerciale, alimentație publică și/sau de servicii, de tip chioșc se vor realiza numai ca și construcții adiacente construcției de bază și doar din materiale tradiționale, în suprafață de maxim 12 mp;

### Articolul 3. Utilizări interzise

- Activități productive;
- Locuințe individuale și/sau colective;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.);
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Nu se vor realiza construcții cu elemente din inox și/sau materiale plastice pe exteriorul construcțiilor;
- Nu se vor realiza construcții de tip container și altele structuri ușoare din panouri sandwich și/sau materiale plastice (PVC, policarbonat, etc.);
- Se interzic parcarile înierbate, cu dale prefabricate înierbat pe lot propriu
- Se interzic construcții cu fațade calcan ramase libere, neacoperite de alte construcții alipite cu fațade.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Nu este permisă reparcelarea acestui teren, fiind un obiectiv de importanță majoră din punct de vedere peisajer.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>83 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

### • Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- Sunt permise construcții cu o retragere de minim **10,00 m** față de zona părții de schi amenajate, datorita faptului ca terenul este izolat, înconjurat preponderent de pădure.

### • Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin de **3,00 m**;

### • Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Este permisă construirea cu respectarea prevederilor privind asigurarea iluminatului natural conform normelor sanitare, precum și a rerespectării normativelor privind securitatea la incendiu a construcțiilor.

## Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea *cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;
- Se va asigura accesul direct al practicanților sporturilor de iarnă spre și dinspre pârtie, prin alunecare.

## Articolul 7. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, cu posibilitatea de parcării autovehiculelor pe zonele amenajate de administrația publică, pe baza unui contract încheiat între părți.
- Se vor respecta prevederile RGU privind parcarile.

## Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al lor denotă funcțiunea de bază, pentru zone montane;
- Fațadele trebuie integrate în particularitățile zonei;
- Este interzis a se folosi culori stridente; Culorile folosite la finisarea suprafețelor vor fi cele tradiționale, naturale. La autorizarea lucrărilor de construire se vor prezenta codurile de culoare folosite la finisajele exterioare (coduri RAL).
- Se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Nu sunt permise construcții cu aspect mediteraneean - acoperiș cu panta mai mică de 35%.
- Nu sunt permise folosirea elementelor din policarbonat, materiale plastice și inox la fațade.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>84 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Nu se vor realiza învelitori din tablă simplă/cutată lucioasă și nici din țiglă metalică / ceramică lucioasă.

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.5. Reguli privind echiparea tehnico edilitare*;

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în procent de minimum 25% din suprafața totală a terenului;
- Parcările înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 25% din suprafața terenului.

## Articolul 11. Împrejmuiri

- A se vedea *cap. 3.6.4 Împrejmuiri*;
- Se recomandă construirea împrejmuirilor din lemn, care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și spațiul public;
- Se interzice realizarea de împrejmuiri spre pârtia de schi pe zona de alunecare al practicanților sporturilor de iarnă spre și dinspre pârtie;
- Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.
- Se recomandă a se păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale (lemn, piatră).
- Nu se recomandă a se realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă, beton;
- Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate;
- Nu se vor realiza garduri din elemente de inox, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat, materiale plastice;
- Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate;
- Nu se va folosi sârma ghimpată;



## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**IS4:** P.O.T. max = **50%**, cu îndeplinirea condiției:

Suprafața spațiilor verzi va fi de minimum 25% din parcela proprie, inclusiv terase înierbate;

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**IS4:** - C.U.T. max = **2,5**;

- Regim de înălțime maxim admis = **2S/D+P+4E** sau **S+D+4E**;
- H max la cornișă = **15,00 m**, măsurat din punctul cel mai înalt al terenului în jurul construcției.

## 5.6. IS5 – ZONĂ PENTRU SERVICII PUBLICE – SALVAMONT ȘI HELIPORT

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Zona IS5** este pentru serviciile publice de tip salvamont și heliport și se găsește în **UTR 2.1**. Zona pentru salvamont este în imediata apropiere a cele de coborâre de pe pârtie, iar zona de servicii aferente heliportului este în nordul UTR-ului 2.1, lângă heliport.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. Utilizări admise

- Construcții pentru salvamont;
- Construcții care să deservească heliportul;
- Comerț alimentar și nealimentar;
- Alimentație publică;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Accesuri, parcuri la sol și în structuri subterane;
- Trotuare, alei / spații libere pietonale, scuaruri, împrejurimi;
- Spații verzi amenajate.

#### Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Lucrările, construcțiile, amenajările vor putea fi realizate numai cu avizul administratorului pădurii adiacente;
- Lucrările, construcțiile, amenajările pentru salvamont vor putea fi realizate numai cu avizul administratorului pârtiei de schi;
- Sunt permise firme luminoase în exteriorul construcțiilor, cu următoarele condiții: obținerea avizului administratorului pârtiei de schi pentru salvamont și suprafața de maximum 12 mp (o față);
- Construcțiile cu funcțiuni comerciale, alimentație publică și/sau de servicii, de tip chioșc se vor realiza numai ca și construcții adiacente construcției de bază și doar din materiale tradiționale, în suprafață de maxim 12 mp;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	87 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

### Articolul 3. Utilizări interzise

- Activități productive;
- Locuințe individuale și/sau colective;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.);
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Nu se vor realiza construcții cu elemente din inox și/sau materiale plastice pe exteriorul construcțiilor;
- Nu se vor realiza construcții de tip container și altele structuri ușoare din panouri sandwich și/sau materiale plastice (PVC, polycarbonat, etc.);
- Se interzic parcurile înierbate, cu dale prefabricate înierbat pe lot propriu
- Se interzic construcții cu fațade calcan ramase libere, neacoperite de alte construcții alipite cu fațade.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Se mențin configurațiile parcelelor din momentul întocmirii prezentului RLU;

### Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

#### • Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță cel puțin de **3,00 m**;

#### • Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin de **3,00 m**;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	88 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Nu este cazul;

## Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea *cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;

## Articolul 7. Staționarea autovehiculelor

- Se vor respecta prevederile RGU privind parcarile.

## Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al lor denotă funcțiunea de bază, pentru zone montane;
- Fațadele trebuie integrate în particularitățile zonei;
- Este interzis a se folosi culori stridente; Culorile folosite la finisarea suprafețelor vor fi cele tradiționale, naturale. La autorizarea lucrărilor de construire se vor prezenta codurile de culoare folosite la finisajele exterioare (coduri RAL).
- Se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Nu sunt permise construcții cu aspect mediteraneean - acoperiș cu panta mai mică de 35%.
- Nu sunt permise folosirea elementelor din policarbonat, materiale plastice și inox la fațade.
- Nu se vor realiza învelitori din tablă simplă/cutată lucioasă și nici din țiglă metalică / ceramică lucioasă.

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.5. Reguli privind echiparea tehnico-edilitare*;

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în procent de minimum 25% din suprafața totală a terenului;

## Articolul 11. Împrejmuiri

- A se vedea *cap. 3.6.4 Împrejmuiri*;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	89 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Se recomandă construirea împrejuririlor din lemn, care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și spațiul public;
- Se interzice realizarea de împrejuriri spre pârtia de schi pe zona de alunecare al practicanților sporturilor de iarnă spre și dinspre pârtie;
- Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.
- Se recomandă a se păstra, întreține și proiecta noi împrejuriri realizate din materiale locale (lemn, piatră).
- Nu se recomandă a se realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă, beton;
- Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate;
- Nu se vor realiza garduri din elemente de inox, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice;
- Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate;
- Nu se va folosi sârma ghimpată;

## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**IS4:** P.O.T. max = **60%**;

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**IS5:** - C.U.T. max = **2**;

- Regim de înălțime maxim admis = **S+P+2+M**;
- H max la cornișă = **11 m**.

## 5.7. M1 - ZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE ÎN SCOP DE AGREMENT ȘI SERVICII – VESTUL STAȚIUNII

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ocupând majoritar din suprafața **UTR 3**, **zona M1** mixtă permite funcțiuni de locuire individuală sezonieră în scop de agrement, dar și servicii complementare de interes general. Cele două tipuri de utilizări se mixează armonios, astfel încât pe de-o parte locuitorii și turiștii să aibă în proximitate serviciile necesare, iar pe de altă parte stațiunea să fie deservită echilibrat de serviciile/dotările necesare, dispersate în teritoriu.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. Utilizări admise

- Locuințe individuale sezoniere, în scop de agrement (case de vacanță), în regim cuplat sau izolat - predominant;
  - o Alimentație publică;
  - o Restaurant;
  - o Servicii pentru comerț alimentar / nealimentar;
- Sănătate: dispensar, cabinet medical, etc.;
- Construcții și amenajări sportive și de agrement:
  - o Sală de antrenament si/sau fitness, cluburi de sport;
  - o Construcții specifice pentru recreere în scop sportiv (piscina, sauna, etc.);
  - o Locuri de joacă pentru copii;
  - o Scuaruri;
- Construcții pentru turism:
  - o Motel;
  - o Vile;
  - o Pensiuni;
  - o Tabere școlare / sportive;
  - o Camping;
  - o Cabane și alte mici construcții cu caracter turistic;
- Spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, sanatorii.
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Echipamente publice specifice zonei de locuit în scop de agrement;
- Circulații auto, trotuare, alei / spații libere pietonale, parcaje, scuaruri, împrejurimi;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>91 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



- Spații verzi amenajate.

## Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Pentru autorizarea construcțiilor de orice tip, altele decât construcțiile de locuit în scop de agrement (case de vacanță), se va obține acordul vecinilor adiacenți parcelei, în formă autentică. Se consideră vecini, proprietarii parcelor construibile adiacente parcelei pentru care se solicită autorizație de construire, pe toate laturile. Se consideră parcelă construibilă o parcelă a cărui front la stradă are o lățime de minimum 12 m.
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere tradiționale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale pădurilor (50 m) vor putea fi realizate numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;
- Sunt admise intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), conversii funcționale și volumetrice cu următoarele condiții:
  - o păstrarea specificului local;
  - o intervențiile să nu iasă în evidență ca elemente dominante, vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și de belvedere cunoscute la nivel local.
- Construcții de cult, cu condiția realizării și aprobării unui PUD/PUZ, care nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT maxim, CUT maxim) propuși pentru zona M1 și M2, respectiv cu condiția ca suprafața construită la sol a acestora să nu depășească **250 mp**;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mai mari de 10% din teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren.

## Articolul 3. Utilizări interzise

- Clădiri noi supradimensionate care nu țin cont de vecinătăți și de specificul local;
- Clădiri noi care nu se raportează la peisaj;
- Activități industriale;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de comercializare carburanți;
- Stații de betoane;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	92 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 2 mașini pe rampa și 2 locuri de parcare pe parcela proprie;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.
- Sunt interzise învelitori de tip șarpantă cu panta mai mică de 37 grade, asigurându-se încadrarea construcției în specificul local construit.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Sunt considerate parcele construibile, cele care se încadrează în următoarele condiții:

- Pentru a fi construibile direct, multe din parcelele existente la momentul aprobării prezentului PUZ vor trece prin operațiuni de reorganizare cadastrală și/sau prin alte documentații de urbanism de detaliere (PUZ, PUD);
- Pentru a fi construibile direct parcelele existente la momentul aprobării prezentului PUZ, pot fi dezlipite o singură dată, cu condiția respectării a minim **500 mp** parcela, în maximum 3 parcele, orice altă operațiune notarială de dezlipire / alipire ulterioară celei inițiale se va face doar prin documentații de urbanism, PUZ aprobat conform legii;
- Pentru parcelele existente în momentul aprobării prezentului PUZ se admite ca suprafața minimă a unei parcele construibile să fie de **250 mp**;
- Suprafața minimă a parcelelor construibile va fi de **500 mp**; prin excepție parcelele existente în prezent, cu abateri în limite de 10% din suprafața precizată anterior sunt și ele construibile;
- Suprafața maximă a parcelelor construibile va fi de **3.000 mp**, iar pentru parcelele cu suprafețe mai mari de **3.000 mp** autorizarea construcțiilor va fi posibilă numai după avizarea și aprobarea PUZ/PUD conform legii.
- Deschiderea minimă la stradă - **12,00 m**.
- Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei pentru parcelele dezmembrate ulterior aprobării prezentului PUZ.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>93 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

### • Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- Clădirile vor fi retrase cu minimum **5,00 m** față de aliniament (limita de proprietate față de stradă);
- Pentru construcțiile amplasate în zone cu declivitate mai mare de 10 % nu se reglementează o anumită aliniere, în scopul de a sublinia caracterul pitoresc al zonei.

### • Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

### • Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, pentru camerele de cazare și cele destinate altor activități care necesită lumină naturală;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Se poate construi și pe limita parcelei cu condiția evitării realizării calcanelor neacoperite.

## Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea cap. 3.4. *Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;

### Construcții comerciale:

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - o alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - o platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>94 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

**Turism:**

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesele carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere;
- Aleile semi carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime minimă de **3,50 m**, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

**Construcții și amenajări sportive și agrement**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere;
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - o circulația carosabilă separată de cea pietonală;
  - o alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
  - o alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
  - o alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

**Articolul 7. Staționarea autovehiculelor**

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- intrarea în parcurile amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă.

**Locuințe în scop de agrement (case de vacanță)**

- Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pe parcelă

**Servicii complementare funcțiunii de bază (locuire în scop de agrement)****Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel:
  - o un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la **600 mp**;
  - o un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de **600 - 2.000 mp**;
  - o un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste **2.000 mp**.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 1-5 locuri la masă;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>95 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### Sănătate

- Câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, și un loc de parcare la 4 pacienți;
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

### Construcții de turism

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minimum 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, dar nu mai puțin de 5 locuri.

### Construcții și amenajări sportive și de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 de persoane.

## Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- A se vedea prevederile de la cap. 2.6.3. *Aspectul exterior al construcțiilor*

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la cap. 3.5 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*.

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Pe teren vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în procent de minimum 35% din suprafața totală a terenului;
- Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii).
- Nu este recomandată fasonarea decorativă a arbuștilor;
- Parcățile înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 35% din suprafața terenului.
- Terenul liber rămas în afara Circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

## Articolul 11. Împrejmuiți și elemente de mobilier urban

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.6.4. Împrejmuiți*;
- Împrejmuirile și porțile de intrare se recomandă a se realiza din materiale naturale (piatră, lemn, nuiele, pământ), păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă;
- Înălțimea împrejmuirilor la stradă nu va depăși **2,00 m**;

## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

#### M1 / M2: Locuire în scop de agrement (case de vacanță):

P.O.T. maxim = **20 %**, cu îndeplinirea **cumulativă** a următoarelor **condiții**:

1. Suprafața construită a parterului, respectiv a etajului 1 nu va depăși **300 mp**, pentru fiecare în parte;
2. Suprafața spațiilor verzi va fi de minimum 35% din parcela proprie, inclusiv terase înierbate;
3. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei, așadar în afara Circulațiilor publice, iar parcările înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 35% din suprafața terenului.

#### Servicii complementare funcțiunii de bază (locuire în scop de agrement):

P.O.T. maxim = **40%**, cu îndeplinirea **cumulativă** a următoarelor **condiții**:

1. Suprafața construită la sol a parterului, respectiv a etajului 1 nu va depăși **500 mp**, pentru fiecare nivel în parte;
2. Suprafața spațiilor verzi va fi de minimum 35% din parcela proprie, inclusiv terase înierbate;
3. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei, așadar în afara Circulațiilor publice, iar parcările înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 35% din suprafața terenului.
4. Funcțiune mixtă: Locuire în scop de agrement (case de vacanță) + Servicii complementare funcțiunii de bază (locuire în scop de agrement) = 30%

#### Funcțiunea mixtă pe parcelă:

P.O.T. max = **30%**;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>97 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



### Articolul 13. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului și înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

#### M1 / M2: Locuire în scop de agrement (case de vacanță)

- C.U.T. max. = **0,6**;
- Regim de înălțime maxim admis = **S/D+P+1E+M**;
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă = **7,00 m**, măsurat din punctul cel mai înalt al terenului în jurul construcției.

#### Servicii complementare funcțiunii de bază (locuire în scop de agrement)

- C.U.T. max. = **1,5**
- Regimul maxim de înălțime (Rh) = **S/D+P+2E+M**;
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max) = **13,00 m**.

#### Funcțiunea mixtă pe parcelă:

- CUT max = **1,2**
- Regim de înălțime maxim admis = **S/D+P+2E+M**;
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max) = **13,00 m**

## 5.8. M2 - ZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE ÎN SCOP DE AGREMENT ȘI SERVICII – ESTUL STAȚIUNII

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Aflată în **UTR 4**, **zona M2** mixtă permite funcțiuni de locuire individuală sezonieră în scop de agrement, dar și servicii complementare de interes general. Cele două tipuri de utilizări se mixează armonios, astfel încât pe de-o parte locuitorii și turiștii să aibă în proximitate serviciile necesare, iar pe de altă parte stațiunea să fie deservită echilibrat de serviciile/dotările necesare, dispersate în teritoriu.

Zona M2 abundă de spațiu verde, îmbinându-se armonios în cadrul UTR-ului 4 cu Zona V, calitatea locuirii și a turismului fiind astfel una sporită datorită vegetației și peisajului natural.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. Utilizări admise

- Locuințe individuale sezoniere, în scop de agrement (case de vacanță), în regim cuplat sau izolat - predominant;
  - o Alimentație publică;
  - o Restaurant;
  - o Servicii pentru comerț alimentar / nealimentar;
- Sănătate: dispensar, cabinet medical, etc.;
- Construcții și amenajări sportive și de agrement:
  - o Sală de antrenament si/sau fitness, cluburi de sport;
  - o Construcții specifice pentru recreere în scop sportiv (piscina, sauna, etc.);
  - o Locuri de joacă pentru copii;
  - o Scuaruri;
- Construcții pentru turism:
  - o Motel;
  - o Vile;
  - o Pensiuni;
  - o Tabere școlare / sportive;
  - o Camping;
  - o Cabane și alte mici construcții cu caracter turistic;
- Spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, sanatorii.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>99 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	


- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Echipamente publice specifice zonei de locuit în scop de agrement;
- Circulații auto, trotuare, alei / spații libere pietonale, parcaje, scuaruri, împrejurimi;
- Spații verzi amenajate.

## Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Pentru autorizarea construcțiilor de orice tip, altele decât construcțiile de locuit în scop de agrement (case de vacanță), se va obține acordul vecinilor adiacenți parcelei, în formă autentică. Se consideră vecini, proprietarii parcelelor construibile adiacente parcelei pentru care se solicită autorizație de construire, pe toate laturile. Se consideră parcelă construibilă o parcelă a cărei front la stradă are o lățime de minimum 12 m.
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere tradiționale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale pădurilor (50 m) vor putea fi realizate numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;
- Sunt admise intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), conversii funcționale și volumetrice cu următoarele condiții:
  - o păstrarea specificului local;
  - o intervențiile să nu iasă în evidență ca elemente dominante, vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și de belvedere cunoscute la nivel local.
- Construcții de cult, cu condiția realizării și aprobării unui PUD/PUZ, care nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT maxim, CUT maxim) propuși pentru zona M1 și M2, respectiv cu condiția ca suprafața construită la sol a acestora să nu depășească **250 mp**;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mai mari de 10% din teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren.

## Articolul 3. Utilizări interzise

- Clădiri noi supradimensionate care nu țin cont de vecinătăți și de specificul local;
- Clădiri noi care nu se raportează la peisaj;
- Activități industriale;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>100 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de comercializare carburanți;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 2 mașini pe rampa și 2 locuri de parcare pe parcela proprie;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.
- Sunt interzise învelitori de tip șarpantă cu panta mai mică de 37 grade, asigurându-se încadrarea construcției în specificul local construit.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Sunt considerate parcele construibile, cele care se încadrează în următoarele condiții:

- Pentru a fi construibile direct, multe din parcelele existente la momentul aprobării prezentului PUZ vor trece prin operațiuni de reorganizare cadastrală și/sau prin alte documentații de urbanism de detaliere (PUZ, PUD);
- Pentru a fi construibile direct parcelele existente la momentul aprobării prezentului PUZ, pot fi dezlipite o singură dată, cu condiția respectării a minim **500 mp** parcela, în maximum 3 parcele, orice altă operațiune notarială de dezlipire / alipire ulterioară celei inițiale se va face doar prin documentații de urbanism, PUZ aprobat conform legii;
- Pentru parcelele existente în momentul aprobării prezentului PUZ se admite ca suprafața minimă a unei parcele construibile să fie de **250 mp**;
- Suprafața minimă a parcelelor construibile va fi de **500 mp**; prin excepție parcelele existente în prezent, cu abateri în limite de 10% din suprafața precizată anterior sunt și ele construibile;
- Suprafața maximă a parcelelor construibile va fi de **3.000 mp**, iar pentru parcelele cu suprafețe mai mari de **3.000 mp** autorizarea construcțiilor va fi posibilă numai după avizarea și aprobarea PUZ/PUD conform legii.
- Deschiderea minimă la stradă - **12,00 m**.
- Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei pentru parcelele dezmembrate ulterior aprobării prezentului PUZ.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>101 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

### • Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- Clădirile vor fi retrase cu minimum **5,00 m** față de aliniament (limita de proprietate față de stradă);
- Pentru construcțiile amplasate în zone cu declivitate mai mare de 10 % nu se reglementează o anumită aliniere, în scopul de a sublinia caracterul pitoresc al zonei.

### • Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

### • Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, pentru camerele de cazare și cele destinate altor activități care necesită lumină naturală;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Se poate construi și pe limita parcelei cu condiția evitării realizării calcanelor neacoperite.

## Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea cap. 3.4. *Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;

### Construcții comerciale:

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - o alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - o platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>102 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

**Turism:**

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesele carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere;
- Aleile semi carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime minimă de **3,50 m**, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

**Construcții și amenajări sportive și agrement**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere;
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - o circulația carosabilă separată de cea pietonală;
  - o alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
  - o alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
  - o alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

**Articolul 7. Staționarea autovehiculelor**

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- intrarea în parcurile amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă.

**Locuințe în scop de agrement (case de vacanță)**

- Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pe parcelă

**Servicii complementare funcțiunii de bază (locuire în scop de agrement)****Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel:
  - o un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la **600 mp**;
  - o un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de **600 - 2.000 mp**;
  - o un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste **2.000 mp**.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 1-5 locuri la masă;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>103 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### Sănătate

- Câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, și un loc de parcare la 4 pacienți;
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

### Construcții de turism

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minimum 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, dar nu mai puțin de 5 locuri.

### Construcții și amenajări sportive și de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 de persoane.

## Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- A se vedea prevederile de la cap. 2.6.3. *Aspectul exterior al construcțiilor*

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la cap. 3.5 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*.

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Pe teren vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în procent de minimum 35% din suprafața totală a terenului;
- Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii).
- Nu este recomandată fasonarea decorativă a arbuștilor;
- Parcățile înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 35% din suprafața terenului.
- Terenul liber rămas în afara Circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

## Articolul 11. Împrejmuiți și elemente de mobilier urban

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.6.4. Împrejmuiți*;
- Împrejmuirile și porțile de intrare se recomandă a se realiza din materiale naturale (piatră, lemn, nuiele, pământ), păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă;
- Înălțimea împrejmuirilor la stradă nu va depăși **2,00 m**;

## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

#### M1 / M2: Locuire în scop de agrement (case de vacanță):

P.O.T. maxim = **20 %**, cu îndeplinirea **cumulativă** a următoarelor **condiții**:

4. Suprafața construită a parterului, respectiv a etajului 1 nu va depăși **300 mp**, pentru fiecare în parte;
5. Suprafața spațiilor verzi va fi de minimum 35% din parcela proprie, inclusiv terase înierbate;
6. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei, așadar în afara Circulațiilor publice, iar parcarile înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 35% din suprafața terenului.

#### Servicii complementare funcțiunii de bază (locuire în scop de agrement):

P.O.T. maxim = **40%**, cu îndeplinirea **cumulativă** a următoarelor **condiții**:

5. Suprafața construită la sol a parterului, respectiv a etajului 1 nu va depăși **500 mp**, pentru fiecare nivel în parte;
6. Suprafața spațiilor verzi va fi de minimum 35% din parcela proprie, inclusiv terase înierbate;
7. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei, așadar în afara Circulațiilor publice, iar parcarile înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 35% din suprafața terenului.
8. Funcțiune mixtă: Locuire în scop de agrement (case de vacanță) + Servicii complementare funcțiunii de bază (locuire în scop de agrement) = 30%

#### Funcțiunea mixtă pe parcelă:

P.O.T. max = **30%**;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>105 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

### Articolul 13. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului și înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

#### M1 / M2: Locuire în scop de agrement (case de vacanță)

- C.U.T. max. = **0,6**;
- Regim de înălțime maxim admis = **S/D+P+1E+M**;
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă = **7,00 m**, măsurat din punctul cel mai înalt al terenului în jurul construcției.

#### Servicii complementare funcțiunii de bază (locuire în scop de agrement)

- C.U.T. max. = **1,5**
- Regimul maxim de înălțime (Rh) = **S/D+P+2E+M**;
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max) = **13,00 m**.

#### Funcțiunea mixtă pe parcelă:

- CUT max = **1,2**
- Regim de înălțime maxim admis = **S/D+P+2E+M**;
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max) = **13,00 m**

## 5.9. M3 - ZONĂ MIXTĂ PENTRU SERVICII ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI SPORT

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Zona M3** se regăsește în **UTR-urile 2.1, 3 și 4** și reglementează, cu precădere, acele imobile care la momentul întocmirii prezentului PUZ aveau categoria de folosință pădure și se aflau în proprietate privată.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. Utilizări admise

- Construcții comerciale:
  - o Alimentație publică;
  - o Restaurant;
  - o Servicii pentru comerț alimentar / nealimentar;
- Construcții și amenajări sportive și de agrement:
  - o Sală de antrenament si/sau fitness;
  - o Construcții specifice pentru recreere în scop sportiv (piscina, sauna, etc.);
  - o Locuri de joacă pentru copii;
  - o Scuaruri;
- Construcții pentru turism:
  - o Hotel;
  - o Motel;
  - o Vile;
  - o Pensiuni;
  - o Cabane și alte construcții cu caracter turistic;
- Spații pentru servicii de promovare (expoziții în aer liber, târguri sezoniere, etc)
- Spații sociale, minimal amenajate pentru relaxare, contemplare și interacțiune socială;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcaje;
- Circulații auto, trotuare, alei / spații libere pietonale, parcaje, scuaruri, împrejurimi;
- Spații verzi amenajate;

## Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere tradiționale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale pădurilor (50 m) vor putea fi realizate numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;
- Construcțiile anexe activităților sportive vor fi realizate pe structuri ușoare;
- Bungalouri, cu condiția amplasării în perimetrul campingurilor sau ca spații complementare unităților hoteliere;
- Cabane / pensiuni, cu condiția unei suprafețe a parcelei de minimum **500 m**;
- Camping și sat de vacanță, cu condiția amplasării în loc pitoresc, cu microclimat favorabil, ferit de zgomot sau alte surse de poluare sau zone cu restricții tehnice (zone de protecție ale infrastructurii edilitare sau rutiere, zone cu riscuri naturale, etc.)
- Sunt admise intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), conversii funcționale și volumetrice cu următoarele condiții:
  - o păstrarea specificului local;
  - o intervențiile să nu iasă în evidență ca elemente dominante, vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și de belvedere cunoscute la nivel local.
- Se admite creșterea suprafeței utile prin înălțarea coamei acoperișului (cu păstrarea liniei la streșină) pentru a permite amenajarea unei mansarde în interior (aceasta fiind soluția cea mai economică, în condițiile în care la mansardă se pot amenaja minimum două dormitoare și o baie);
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mai mari de 10% din teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren.

## Articolul 3. Utilizări interzise

- Clădiri noi supradimensionate care nu țin cont de vecinătăți și de specificul local;
- Clădiri noi care nu se raportează la peisaj;
- Activități industriale;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	108 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 2 mașini pe rampa și 2 locuri de parcare pe parcela proprie;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.
- Sunt interzise învelitori de tip șarpantă cu panta mai mica de 37 grade, asigurându-se încadrarea construcției în specificul local construit.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Sunt considerate parcele construibile, cele care se încadrează în următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor construibile va fi de **500 mp**; prin excepție parcelele existente în prezent, cu abateri în limite de 10% din suprafața precizată anterior sunt și ele construibile;
- Suprafața maximă a parcelelor construibile va fi de **3.000 mp**, iar pentru parcelele cu suprafețe mai mari de **3.000 mp** autorizarea construcțiilor va fi posibilă numai după avizarea și aprobarea PUZ/PUD conform legii.
- Deschiderea minimă la stradă - **12,00 m**;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei pentru parcelele dezmembrate ulterior aprobării prezentului PUZ

### Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)**
  - Clădirile vor fi retrase cu minimum **5,00 m** față de aliniament (limita de proprietate față de stradă);
  - Pentru construcțiile amplasate în zone cu declivitate mai mare de 10 % nu se reglementează o anumită aliniere, în scopul de a sublinia caracterul pitoresc al zonei.
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
  - Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>109 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
- Clădirile vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, pentru camerele de cazare și cele destinate altor activități care necesită lumină naturală;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- Se poate construi și pe limita parcelei cu condiția evitării realizării calcanelor neacoperite.

## Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea cap. 3.4. *Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;

### Construcții comerciale:

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### Construcții de cultură:

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate
- pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
  - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
  - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>110 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



**Construcții de cult:**

- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătura cu rețeaua de circulație majoră.
- Se vor asigura accese pietonale

**Sănătate**

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate;
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
  - o cu o bandă de circulație de **3,50 m** lățime pentru cele cu o lungime maximă de **10,00 m**;
  - o cu două benzi de circulație de **7,00 m** lățime pentru cele cu o lungime mai mare de **10,00 m**.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

**Turism:**

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesele carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere;
- Aleile semi carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maximum **25 m** vor avea o lățime minimă de **3,50 m**, iar cele cu lungimi mai mari de **25 m** vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

**Construcții și amenajări sportive și agrement**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere;
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - o circulația carosabilă separată de cea pietonală;
  - o alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de **7,00 m** lățime;
  - o alei carosabile de circulație curentă de minimum **3,50 m** lățime;
  - o alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum **6,00 m** lățime.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

**Construcții pentru învățământ**

- Pentru toate categoriile de construcții pentru învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și eventual, dacă e cazul, cu mijloacele de transport în comun;
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

**Articolul 7. Staționarea autovehiculelor**

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Circulațiilor publice, în interiorul parcelei; intrarea în parcurile amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă.

**Construcții administrative**

- Vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 1-10 salariați, plus un 1 loc de parcare
- la 1-5 invitați;

**Construcții financiar-bancare**

- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 1-10 de salariați plus 1 loc de parcare la 1-5 clienți.
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților.

**Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel:
  - o un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la **600 mp**;
  - o un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de **600 - 2.000 mp**;
  - o un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste **2.000 mp**.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 1-5 locuri la masă.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

**Construcții de cultură:**

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, astfel:
  - o câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
  - o un loc la 1-10 de locuri în sală.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>112 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

**Construcții de cult:**

- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un număr de 1 loc de parcare la 1-5 persoane, calculat la un număr minim de 100 persoane

**Sănătate**

- Câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, și un loc de parcare la 4 pacienți;
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

**Construcții de turism**

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minimum 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, dar nu mai puțin de 5 locuri.

**Construcții și amenajări sportive și de agrement**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 de persoane.

**Învățământ**

- Pentru categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 4 locuri de parcare la 12 angajați și 1 loc de parcare la 5 copii/scolari;
- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Intrarea în parcarile amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă.

**Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei;
- Fațadele trebuie integrate în particularitățile zonei;
- Este interzis a se folosi culori stridente; Culorile folosite la finisarea suprafețelor vor fi cele tradiționale, naturale. La autorizarea lucrărilor de construire se vor prezenta codurile de culoare folosite la finisajele exterioare (coduri RAL).
- Se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Se admit accente cu inserții de construcții moderne, care să nu facă notă discordantă cu identitatea culturală locală;
- Nu sunt permise construcții cu aspect mediteraneean - acoperiș cu panta mai mică de 37%.
- Nu sunt permise folosirea elementelor din policarbonat, materiale plastice și inox la fațade.
- Nu se vor realiza învelitori din tablă simplă/cutată lucioasă și nici din țigla metalică / ceramică lucioasă.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>113 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară*

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Pentru construcțiile ce adăpostesc servicii, pe teren vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în procent de minimum 25% din suprafața totală a terenului;
- Se recomandă amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii);
- Nu este recomandată fasonarea decorativă a arbuștilor;
- Parcățile înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 25% din suprafața terenului;
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Terenurile amenajate ca spații verzi, agrement și sport cu loc de joacă, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, vor avea zone verzi amenajate pe cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;

## Articolul 11. Împrejmuiuri

- A se vedea *cap. 3.6.4 Împrejmuiuri*;

## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

#### M3: Servicii, spații verzi amenajate, sport și agrement

P.O.T. max. = **45%**

1. Suprafața construită la sol a parterului, respectiv a etajului 1 nu va depăși 500 mp, pentru fiecare nivel în parte;
2. Suprafața spațiilor verzi va fi de minimum 25% din parcela proprie, inclusiv terase înierbate;
3. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei, așadar în afara Circulațiilor publice, iar parcările înierbate nu intra în calculul suprafeței spațiilor verzi, adică cel de 25% din suprafața terenului.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>114 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

#### M3: Servicii, agrement și sport:

- C.U.T. max. = **1,6**
- Regimul maxim de înălțime (Rh) = **2S+P+2E+M;**
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max) = **13,00 m;**
- Înălțimea maximă admisibilă la coamă (H max) = **17,00 m.**

**5.10. M4 - ZONĂ MIXTĂ PUBLICĂ PENTRU AMENAJĂRI AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru buna funcționare a traficului în stațiune sunt propuse zone de parcare, împreună cu alte amenajări aferente străzilor, inclusiv spații verzi amenajate. Acestea sunt reglementate de **zona M4** și se găsesc în **UTR-urile 1, 2.1, 3 și 4**.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Articolul 1. Utilizări admise**

- Spații verzi amenajate;
- Parcări la sol pentru autoturisme, autobuze și biciclete;
- Stații pentru transport în comun;
- Mobilier urban;
- Stații de alimentare pentru autoturisme electrice
- Închiriere biciclete și trotinete;
- Spații verzi de tip “scurt”;
- Cabina portar și spații întreținere, amenajări publice;
- Iluminat public decorativ;
- Circulații pietonale, alei;
- Punct colectare deșeuri;
- Punct de reciclare selectivă;
- Panouri de informare turistică;
- Toalete publice;
- Circulații pietonale;

**Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări**

- Proiectarea parcarilor se va realiza cu condiția respectării normativelor de proiectare și Ordinul 43 (de înșiruit)
- Amplasarea și proiectarea locurilor de parcare în vecinătatea stațiilor de încărcare electrică se va realiza cu condiția respectării normelor specifice;
- Spălătorii auto în regim self-service, cu maximum 5 locuri, fără alte amenajări aferente;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>116 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- În situația în care accesul pe parcelele vecine cu alte funcțiuni se realizează din M4, pe limita de proprietate se va asigura accesul pe parcelele respective;
- Sunt permise firme și panouri de publicitate, în exteriorul construcțiilor, cu următoarele condiții: obținerea avizului administratorului drumului pentru cele amplasate cu front la DC 75; suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m;
- 90% parcări, max 10% spații verzi, min. 5%;
- Obiective de producere a energiei regenerabile, cu condiția elaborării în prealabil a unui studiu de specialitate care să justifice oportunitatea amplasamentului ca fiind optim pentru acest tip de investiții, studiu avizat de autoritatea publică locală;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei Circulații;
- Spații verzi de tip “Parc”, cu condiția ca suprafața terenului să fie de minimum 1 hectar și să fie format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație;
- Spații verzi de tip “Scur”, cu condiția ca suprafața terenului să fie de maximum 1 hectar și să fie amplasat în cadrul zonelor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;
- Obiective de producere a energiei regenerabile, cu condiția elaborării în prealabil a unui studiu de specialitate care să justifice oportunitatea amplasamentului ca fiind optim pentru acest tip de investiții, studiu avizat de autoritatea publică locală;
- Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
- Amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de Circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare;

### Articolul 3. Utilizări interzise

- Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
- Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate, conform legii;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Spălătorii chimice;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	117 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Se consideră construibilă o parcelă cu suprafața de minimum **500 mp**;
- Pentru a fi construibile direct parcelele existente la momentul aprobării prezentului PUZ, pot fi dezlipite o singura data, cu condiția respectării a minimum **500 mp** parcela, în maximum 3 parcele, orice altă operațiune notarială de dezlipire / alipire ulterioară celei inițiale se va face doar prin documentații de urbanism, PUZ aprobat conform legii;

### Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)**
  - Clădirile noi (cabina/spălătoria) amplasate la vor fi retrase cu minimum **5,00 m** față de străzi (și DC75/Str. Luna, și față de celelalte străzi);
  - Clădirile amplasate pe drumurile secundare vor fi retrase față de aliniament cu minim **3,00 m**;
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
  - **5,00 m** (cabina și spălătoria)
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
  - Clădirile se vor amplasa astfel încât să fie posibilă accesarea lor fără dificultăți;

### Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea *cap. 3.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de **3,00 m** și o înălțime de **3,50 m**;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	118 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Nu se admite accesarea locurilor de parcare direct din circulația publică, ci doar din interiorul parcelei, prin accesul amenajat;

## Articolul 7. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Intrarea în parcurile amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă.
- Parcajele vor fi amenajate la sol, în parcuri.

## Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei;
- Este interzis a se folosi culori stridente; Culorile folosite la finisarea suprafețelor vor fi cele tradiționale, naturale. La autorizarea lucrărilor de construire se vor prezenta codurile de culoare folosite la finisajele exterioare (coduri RAL).
- Se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Se admit accente cu inserții de construcții moderne, care să nu facă notă discordantă cu identitatea culturală locală;
- Nu sunt permise construcții cu aspect mediteraneean - acoperiș cu panta mai mică de 37%.
- Nu sunt permise folosirea elementelor din policarbonat, materiale plastice și inox la fațade.
- Nu se vor realiza învelitori din tablă simplă/cutată lucioasă și nici din țigla metalică / ceramică lucioasă.

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară*

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Se vor utiliza speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.
- Procentul de spații verzi va fi de maximul 10%.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	119 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 11. Împrejmuiți și elemente de mobilier urban

- A se vedea *cap. 3.6.4 Împrejmuiți*;
- Spațiile verzi publice cu acces nelimitat nu vor fi împrejmuite, dar vor fi separate fie prin realizarea unor "perdele verzi", fie trotuare, fie prin parapet de **0,60 cm** înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, se recomandă ca pe o distanță de minim **0,5 metri** terenul să fie coborât cu minim **0,10 metri** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare;
- Se recomandă îngrădirea parcarii cu gard viu.

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**M4:** P.O.T. max. = **între 1% și 5%**, cu condiția de a nu se depăși mai mult de **30 mp** pentru cabina portarului, respectiv **150 mp** pentru spălătorii;

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- M4:**
- C.U.T. max. = **între 0,01 și 0,05**;
  - Regimul maxim de înălțime (Rh) = **P**;
  - Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max) = **6 m**.

## 5.11. M5 – ZONA MIXTĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE HELIPORT SI SPAȚII VERZI AMENAJATE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru situații de urgență a fost prevăzută o **zona M5** în **UTR 2.1**, în care se va poate amenaja un heliport, care va respecta normele în vigoare, în urma unei documentații de specialitate și a avizului instituțiilor competente.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. Utilizări admise

- Activități specifice transportului aerian: aterizări, decolări, întreținere;
- Pista de aterizare / decolare;
- Marcaje luminoase aeronautice (balizare luminoasa) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă;
- Marcaje (vopsire specifica) sau balize (stegulete, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună;
- Alte echipamente specifice;

#### Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Pentru toate utilizările prezentate la Articolul 1 Utilizări admise se va întocmi în prealabil un **studiu de specialitate care va fi avizat AACR**, prin care să se stabilească reglementările aeronautice de profil.
- Amplasarea, construirea și/sau instalarea noului obiectiv vor fi posibile cu obținerea avizului AACR în prealabil;

#### Articolul 3. Utilizări interzise

- Construcții care pot pune în pericol siguranța zborului, făcând heliportul inutilizabil;
- Construcții, utilizări sau obiective care pot perturba prin formă, dimensiune, orientare, suprafață sau materiale folosite buna desfășurare a traficului aerian; Acestea se vor stabili în urma unui studiu de specialitate care va fi avizat AACR.
- Amplasarea și utilizarea echipamentelor electrice, electrotehnice sau electronice generatoare de perturbații electromagnetice;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>121 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Vegetația și / sau culturile agricole neadecvate, care atrag ori favorizează concentrarea pasărilor sau animate/or sălbatice;
- Trecerea de fire electrice sau cabluri altele decât cele instalate pentru buna desfășurare a activităților aeronautice;
- Surse de radiofrecvență care pot interfera cu mijloacele CNS și meteorologice;
- Accesul neautorizat al persoanelor, vehiculelor sau animalelor;
- Sursele potențiale de incendiu, de explozie;

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Forma parcelei pe care este propus heliportul este dreptunghiulară;
- Dimensiunea heliportului este proporțională cu dimensiunile celui mai mare elicopter preconizat să opereze (elicopterul critic de proiectare): masa maximă la decolare, lungimea maximă, diametrul rotorului portant și clasa de performanță;

### Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

- Nu este cazul;

### Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea *cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;
- Fluxul Circulațiilor și modul de organizare a acestora din cadrul heliportului se va stabili în baza unui studiu de specialitate și în urma avizului AACR;

### Articolul 7. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Se va prevedea o platformă pentru parcarea vehiculelor de urgență sau întreținere, în directă legătură cu drumul public;

### Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- Nu e cazul;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>122 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară*;
- Se vor asigura instalațiile de apă necesare pentru stingerea incendiilor, în baza unui studiu de specialitate și a avizului AACR;

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Se va stabili în urma unui studiu de specialitate, avizat conform legislației în vigoare;

## Articolul 11. Împrejmuiri

- A se vedea *cap 3.6.4 Împrejmuiri*;

## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**M5:** Nu este cazul;

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**M5:** Nu este cazul.

**5.12. S1a – ZONĂ PENTRU PÂRTIA DE SCHI NR. 1****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Reglementările urbanistice pentru pârtia de schi<sup>23</sup> nr. 1, principală, sunt cuprinse în **zona S1a**, care se găsește în **UTR-urile 2.1, 2.2 și 2.3**.

Aceasta este amplasată în sudul stațiunii turistice Luna-Șes, pe versantul nordic al lanțului muntos – vârful Pietroasa și reprezintă obiectivul cu gradul de interes cel mai important al stațiunii și temeiul care stă la baza dezvoltării stațiunii turistice.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Articolul 1. Utilizări admise**

- În sezon de iarnă: agrement și sport / practicarea sporturilor de iarnă:
  - o pârtie de ski;
  - o bob
- În sezon de vară: agrement și sport:
  - o pârtie artificială pentru bob,
  - o trasee de drumeții;
- Alte construcții specifice destinației;
- Funcțiuni interes public (comerț, turism, servicii, cazare, case de vacanță), amplasate la baza pârtiei;
- Ansambluri pentru practicarea diferitelor activități sportive;
- Căi de comunicație transport pe cablu și construcții aferente:
  - o Punct de comandă și control stație inferioară telescaun;
  - o Garaj transportoare;
  - o Stație inferioară telescaun;
  - o Garaj mașina de bățut zăpada;
  - o Pavilion utilități;
  - o Stație superioară telescaun;
  - o Punct de comandă și control stație superioară telescaun;
- Rețele tehnico-edilitare:

<sup>23</sup> **Pârtia de schi pentru agrement** - acea parte a domeniului pentru schi amenajat, care este destinată practicării schiului pentru agrement în condiții de siguranță pentru schiori (conform *Ordinului MT nr. 491/2001 privind omologarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement*);



- Rezervor apă tehnologică;
- Stație de tratare apă;
- Rezervor;
- Hidrofor;
- Zonă captare apă;
- Stație tratare;
- Stație de pompare secundară;
- Stație de transformare;
- Stație de epurare;
- Rezervor tampon;
- Stație potabilizare și pompare;
- Parcaje pentru autoturisme și autocare;
- Punct de prim ajutor;
- Platforme belvedere;
- Punct de alimentație publică de dimensiune mică, grup social;
- Grup sanitar;
- semnalizări și marcări pe drumuri și cărări cu trasee turistice;
- marcaje cu panouri de semnalizare a pârtiilor la baza și la stația de vârf a acestora.

## Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- În fâșia de protecție a amenajărilor de instalații de transport pe cablu (dimensionată în funcție de tipul de instalație), este instituită ca zonă cu interdicție de construire sau amplasare alte amenajări, cu excepția: lucrărilor de stabilizare teren, consolidărilor de fundații și reparații ale structurii de susținere, lucrărilor subterane de rețele edilitare în paralel cu axul său, sau captări de izvoare, care se marchează în teren cu împrejurimi
- Se admit și se recomandă în culoarele de protecție amplasarea rețelelor electrice sau de distribuție apă, evacuare canal menajer, cu condiția de a fi îngropate în subteran, sub cota de îngheț (120 cm);
- Se admit construcții de stații bază-vârf pentru cabinele de îmbarcare și debarcare numai la capetele extreme și stații intermediare ale instalațiilor de transport pe cablu cu condiția ca suprafața maximă admisă pentru astfel de stații, inclusiv terasele să nu depășească **250 mp** / unitate;
- Refugii montane la limita domeniului de schi cu condiția ca suprafața construită să nu depășească **150 mp**. Acestea pot cuprinde: care vor cuprinde un grup social, rezervă lemne de foc, utilaje de stingere a incendiului;
- Indicatoarele de informare vor fi amplasate la punctele de plecare a pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement, iar cele de avertizare, orientare și de reglementare, pe părțile laterale ale acestora, în locuri vizibile pentru schiori și fără să constituie un pericol pentru aceștia.
- Panourile de orientare vor fi amplasate în principalele puncte de interes ale stațiunii sau ale localității montane.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>125 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- În scopul orientării schiorilor pârtiile și traseele de schi pentru agrement vor fi balizate. Balizarea pârtiilor de schi alpin se face pe una sau pe ambele laturi. Dacă se balizează ambele laturi, balizele vor fi instalate alternativ. Balizele pentru pârtiile de schi alpin vor fi realizate din discuri cu diametrul de 45 cm, fixate pe suporturi adecvate, și vor fi vopsite în culoarea corespunzătoare gradului de dificultate al pârtiei, având înscrisă pe mijloc denumirea acesteia.
- Marcarea pârtiilor de schi fond se va realiza prin utilizarea de fanioane sau de benzi colorate, amplasate pe laturile direcției de mers a schiorilor.
- Balizele vor fi numerotate începând cu cifra 1, pornindu-se de la baza pârtiei sau a traseului de schi pentru agrement.
- Pârția de schi va putea funcționa cu condiția respectării prevederilor privind **întreținerea** și **exploatarea** lor, prevăzute în *Norma privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement* aprobată prin *Ordinul MT nr. 491/2001 privind întreținerea și exploatarea*, Capitolul 3, și anume:
  - „Art. 3.1. Pentru întreținerea pârtiilor de schi pentru agrement se vor efectua, în mod obligatoriu, următoarele lucrări:
    - îndepărtarea obstacolelor naturale sau artificiale apărute pe pârtie și semnalizarea acestora care nu pot fi înlăturate;
    - bățătorirea mecanică a zăpezii după fiecare ninsoare și înlăturarea denivelărilor apărute pe parcursul utilizării pârtiei;
    - asigurarea zăpezii în sectoarele pârtiei care pot constitui surse de pericol pentru schiori: pasaje înguste, locul de schimbare a direcției, locul de încrucișare cu alte pârtii etc.
  - Art. 3.2. Lucrările de întreținere curentă a pârtiilor de schi pentru agrement se vor executa în afara programului de funcționare a acestora, care va fi același cu cel al instalației aferente de transport pe cablu.
  - Art. 3.3. În cazul în care mașinile de bățătorit zăpada vor fi utilizate în timpul programului de funcționare a instalațiilor de transport pe cablu, se vor lua, după caz, următoarele măsuri de protecție pe tronsoanele înguste ale pârtiei de schi pentru agrement și pe cele lipsite de vizibilitate:
    - se va închide temporar pârtia de schi pentru agrement sau tronsonul respectiv;
    - se va atenționa schiorul și se va instala un indicator corespunzător de semnalizare;
    - se vor afișa principalele date meteorologice: temperatura, grosimea stratului de zăpadă, viteza vântului.
  - În timpul utilizării mașinilor de bățătorit zăpada se va acționa semnalul luminos intermitent (a se vedea anexa nr. 3).
  - Art. 3.4. Controlul zilnic al pârtiei de schi pentru agrement se va efectua atât înainte, cât și după închiderea acesteia și va urmări starea în care se află balizele și indicatoarele de semnalizare, obstacolele nou-apărute, deteriorările lucrărilor de amenajare a pârtiei

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>126 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

de schi și ale sistemelor de protecție, existența pe pârtie a unor persoane răătăcite sau care necesită acordarea de ajutor.

- Art. 3.5. În perioadele de extrasezon se vor verifica: menținerea integrității stratului vegetal, starea lucrărilor de amenajare, în special a celor de regularizare a scurgerii și de corectare a torentelor de pe suprafața pârtiilor și a traseelor de schi pentru agrement, și se vor reface lucrările deteriorate.

- Art. 3.6. În cazul organizării de antrenamente și de competiții sportive interne și internaționale pe pârtiile de schi pentru agrement se vor lua următoarele măsuri de protecție a schiorilor amatori:

o organizarea antrenamentelor și a competițiilor sportive se poate face doar în condițiile omologării respectivei pârtii de către Federația Română de Schi și Biatlon, de comun acord cu administratorul pârtiei, iar pregătirea pârtiilor se va realiza de Comitetul de organizare a competiției și de administratorul pârtiei;

o închiderea pârtiei pentru schiorii amatori, în cazul în care desfășurarea antrenamentelor sau a competițiilor sportive poate pune în pericol securitatea acestora;

o delimitarea prin corzi, benzi sau prin alte mijloace de avertizare a sectoarelor destinate desfășurării antrenamentelor ori competițiilor sportive.

- Art. 3.7. Pe pârtiile de schi pentru agrement organizarea și funcționarea școlilor de schi se realizează numai de către monitori de schi atestați.”

- Pârtia de schi va putea funcționa cu condiția respectării prevederilor privind **întreținerea și exploatarea** sa conform criteriilor prevăzute în *Norma privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor de schi*, aprobate prin *Ordinul nr. 941/2001*, Anexa nr. 3, și anume:

Nr. crt.	Criterii	Pârtia de schi alpin clasificată după gradul de dificultate				Pârtia de schi fond	Traseul de schi
		foarte ușoară	ușoară	medie	dificilă		
1	Mașină de bățătorit zăpada	X	X	X	X	-	-
2	Semnalizare luminoasă intermitentă în timpul utilizării mașinii de bățătorit zăpada; sau	X	X	X	X	-	-
	Închiderea temporară a pârtiei de schi ori a tronsonului respectiv	X	X	X	X	-	-

### Articolul 3. Utilizări interzise

- Clădiri de orice fel;
- Materiale publicitare lipite pe suporturile indicatoarelor sau pe plăcuțele indicatoare;

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Terenul pe care se desfășoară pârtia de ski are cota cea mai ridicată de 1.200 și coboară la cota cea mai de jos de 650 m. Lungimea sa este de cca 1.800 m.
- Conform criteriilor minime de omologare a pârtiilor și traseelor de schi pentru agreement prevăzute în Anexa nr. 1 la *Normele privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agreement aprobate prin Ordinul nr. 491/2001*, pârtia respectă următoarele prevederi:
  - o Panta este de maximum 40%
  - o Diferența de nivel de maximum 1000 m;
  - o Lățimea de minimum 20 m;
  - o Profilul pârtiei (m)

Plat	pârtie bătătorită – 3,50 – 4,00 m lățime totală = 5,50 – 6,00 m
Urcuș	pârtie bătătorită – 5,00 – 6,00 m lățime totală = 7,00 – 8,00 m
Coborâre	pârtie bătătorită – 3,00 m lățime totală = 4,00 – 5,00 m

### Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- Nu este cazul;

### Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul;

## Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul;

## Articolul 8. Circulații și accesuri

- A se vedea *cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;
- În dreptul stațiilor de bază sau vârf ale telescaunului, teleschiurilor, se vor amenaja platforme de staționare și îmbarcare turiști;
- La stațiile de bază din stațiune sau pe lângă DC 75, pentru telescaun, sau telegondolă, se impun și platforme de acces auto, cu locuri de parcare. Dimensiunea lor va asigura accesul mașinilor de transport marfă, sau autobuze, cu posibilități de întoarcere.

## Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Circulațiilor publice, în interiorul parcelei; intrarea în parcările amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă.
- Parcarea pentru turiști va fi asigurată la baza pârtiei, la cota +660 m.

## Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Nu este cazul;

## Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Nu este cazul;

## Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 2.2.2. Asigurarea echipării edilitare*;
- Alimentarea cu apă și canalizarea se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă;
- Este interzisă expunerea cablurilor de orice fel (telefonice, electrice, CATV, etc);

## Articolul 12. Spații libere și spații plantate

- Terenul neconstruit este în cea mai mare parte pășune și își va menține categoria de folosință.
- Pentru restul terenurilor spațiile verzi vor fi normate conform HG nr. 525/1996.

## Articolul 13. Împrejurimi și elemente de mobilier urban

- Se interzic împrejuririle, excepție făcând cele obligatorii pentru zone de protecție utilități. Acestea, dacă nu sunt reglementate în normativele în vigoare, vor fi transparente, din plasă.

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**S1a:** Nu este cazul.

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**S1a:** Nu este cazul.

**5.13. S1b - ZONĂ PENTRU PÂRTIA DE SCHI NR. 1 - ETAPA II-A**

**Zona S1b** reglementează zona pârtiei de schi nr. 1 care urmează a se realiza în etapa a doua a investiției și se găsește tot în **UTR 2.1**. Pentru aceasta se vor aplica reglementările zonei funcționale **S1a**.



## 5.14. S2 - ZONĂ PENTRU PÂRTIA DE SCHI NR. 2

**Zona S2** reglementează una din cele două pârtii noi de schi pentru începători, respectiv pe cea cu nr. 2, propusă în extrema vestică a UTR 4, în imediata vecinătate estică a **UTR 1**. Pentru aceasta se vor aplica reglementările zonei funcționale **S1a**, cu excepția articolelor 2 și 4, care vor avea următorul conținut:

### Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Pentru **amenajarea noilor pârtii de schi** se vor respecta următoarele **principii**, conform prevederilor art. 2.2 din *Ordinului MT nr. 491/2001* pentru aprobarea *Normei privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement*:
  - o amenajarea va fi completă și definitivă, ținându-se seama de toate elementele legate de relief, princonservarea peisajului și protecția solului;
  - o b) prin amenajare se vor evita gropile sau spărturile prea pronunțate care să îi proiecteze pe schiori prea susori pe distanțe prea lungi;
  - o c) obstacolele pe care ar putea fi proiectați schiorii în afara pârtiei vor fi prevăzute cu sisteme de protecție (baloturi de paie, plase etc.);
  - o d) în interiorul virajelor marcate cu "viteză medie" sau "viteză mare" se vor amenaja "zone de cădere" (spații suficient dimensionate, libere de orice obstacol);
  - o e) pârtiile de schi pentru agrement vor fi omogene din punct de vedere al dificultății.
  - o În cazul pârtiilor de schi fond se vor mai avea în vedere următoarele:
  - o f) traseul pârtiei trebuie să aibă o formă inelară care să permită reîntoarcerea schiorilor la punctul de plecare.
  - o Pârtiile care nu asigură reîntoarcerea schiorilor vor fi special semnalizate;
  - o g) evitarea dublului sens de mers pe pârtiile de schi fond, pentru a nu se produce încrucișarea schiorilor. Acesta poate fi admis pe porțiuni scurte de teren, cu semnalizarea corespunzătoare.
  - o În funcție de situația existentă pe teren este obligatorie montarea indicatoarelor de avertizare, orientare, dereglementare a circulației schiorilor și de informare, conform specificațiilor cuprinse în anexa nr. 2 a Normei și machetelor de prezentare prevăzute în anexa nr. 2.1 a Normei.
- Pârtia de schi va putea funcționa cu condiția respectării prevederilor privind **amenajarea** sa conform criteriilor minime prevăzute în *Norma privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement* aprobată prin *Ordinul MT nr. 491/2001*, Anexa nr. 2, și anume:

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	132 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

Nr. crt.	Criterii	Pârția de schi alpin clasificată după gradul de dificultate		Pârția de schi fond	Traseul de schi
		Medie	Dificilă		
1.	Suprafață nivelată	X	X	X	X
2.	Suprafață înierbată	X	X	X	X
3.	Taluze consolidate	X	X	X	X
4.	Șanțuri și rigole	X	X	-	-
5.	Drum de acces	X	X	X	-
6.	Instalație de transport pe cablu	X	X	-	-
7.	Indicatoare*) cu denumirea pârtiei de schi	X	X	X	X
8.	Indicatoare*) cu denumirea traseului de schi	X	X	X	X
9.	Indicatoare*) de semnalizare: - avertizare, - orientare, - reglementarea circulației schiorilor; - informare	X	X	-	-
10.	Post de prim ajutor	X	X	X	-
11.	Telefon S.O.S.	X	X	-	-
12.	Centru de închiriat echipament sportiv	X	X	-	-
13.	Panoul pârtiei	X	X	X	-
14.	Panoul cuprinzând regulile de conduită a schiorilor	X	X	X	-
15.	Balizarea	X	X	X	X
16.	Mijloace de protecție instalate în locurile și în cazul obstacolelor periculoase (garduri sau plase de protecție, verificarea pilonilor aparținând instalațiilor de transport pe cablu etc.)	X	X	-	-
17.	Personal de întreținere și de control al pârtiilor	X	X	X	-
18.	Personal de supraveghere a ordinii și bunei conduite a turiștilor	X	X	X	-

\*) Indicatoarele se vor instala în funcție de situația existentă în teren, conform machetelor preluate din *Normele privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor de schi*, aprobate prin *Ordinul nr. 941/2001*, anexa nr. 2.1 și specificațiilor din anexa nr. 4 ale ordinului, regăsite în prezentul RLU la *cap. 2.1.8. Zone pentru pârtiile de schi*.

#### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Panta este de maximum 20%, conform criteriilor minime de omologare a pârtiilor și traseelor de schi pentru agreement prevăzute în Anexa nr. 1 la *Normele privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agreement aprobate prin Ordinul nr. 491/2001*;
- Conform criteriilor minime de omologare a pârtiilor și traseelor de schi pentru agreement prevăzute în Anexa nr. 1 la *Normele privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agreement aprobate prin Ordinul nr. 491/2001*, pârtia va respecta următoarele prevederi:
  - o Panta este de maximum 20%
  - o Diferența de nivel de maximum 200 m
  - o Lățimea de minimum 30 m;
  - o Profilul pârtiei (m):

Plat	pârtie bătătorită – 3,50 – 4,00 m lățime totală = 5,50 – 6,00 m
Urcuș	pârtie bătătorită – 5,00 – 6,00 m lățime totală = 7,00 – 8,00 m
coborâre	pârtie bătătorită – 3,00 m lățime totală = 4,00 – 5,00 m

**5.15. S3 - ZONĂ PENTRU PÂRTIA DE SCHI NR. 3**

**Zona S3** reglementează una din cele două pârtii noi de schi pentru începători, respectiv pe cea cu nr. 3, propusă în extrema estică a stațiunii, în **UTR 4**. Pentru aceasta se vor aplica reglementările zonei funcționale **S2**, care la rândul său preia prevederile S1a, cu modificările punctuale menționate la cap. 5.13.

## 5.16. Ccr – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Zona Ccr** este reprezentată de totalitatea străzilor și amenajărilor aferente (carosabil, trotuar, piste de biciclete, spații verzi de aliniament) și se regăsește în **UTR 1, 2.1, 3 și 4**.

Fac **parte integrantă din drum**: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, [...], indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, [...], sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, mai puțin zonele de protecție<sup>24</sup>

Zona este formată din străzile existente, menținute:

- DC 75 (Str. Luna), de categoria a II-a (de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit);
- alte străzi de categoria III (colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale)<sup>25</sup>.

În cazul drumului comunal **DC 75** se reglementează **zona de protecție** și **zona de siguranță** conform *Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, astfel:

<b>Zona de protecție</b> <sup>26</sup>	Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, pe o distanță de <b>18,00 m</b>
<b>Zona de siguranță</b> <sup>27</sup>	Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;</li> <li>- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;</li> </ul>

<sup>24</sup> Conform *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art. 2, alin. (3);

<sup>25</sup> Conform *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art. 9;

<sup>26</sup> Conform *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Anexa nr. 1;

<sup>27</sup> Conform *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Anexa nr. 1;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;</li> <li>- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.</li> </ul> <p>b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);</li> <li>- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).</li> </ul>
--	--

Toate străzile din intravilan sunt reglementate a fi modernizate și amenajate. Profilele transversale stradale propuse se regăsesc în planșa *U7 – REGLEMENTĂRI – Căi de comunicație, profile transversale – scara 1:100*

Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unei străzi, se face cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării construcției, cheltuielile aferente fiind în sarcina celui care a solicitat modificările<sup>28</sup>

## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 1. Utilizări admise

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente, lucrări de artă;
- Parcaje pentru locuitori și vizitatori;
- Autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din localitate, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- Stații de transport în comun, copertine;
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare, inclusiv pentru protecția împotriva poluării;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Lucrări de corectare a traseelor în limita domeniului privat sau public al primăriilor;

<sup>28</sup> Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 26;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>137 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Realizarea de rigole și alte lucrări de protecție împotriva apelor pluviale, lucrări de artă de mici dimensiuni – podețe;
- Lucrări de artă pentru asigurarea traversărilor în zonele foarte accidentale;
- Derocări, consolidări cu umpluturi din materialul rezultat;
- Amenajări, modernizări intersecții;
- Mobilier urban (bănci etc.);
- Trotuare/ alei pietonale;
- Piste pentru bicicliști;
- Realizarea de parcaje publice și spații pentru servicii;
- Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelilor edilitare (conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Alte lucrări conform standardelor și normativelor specifice;
- Amplasarea semnalizărilor rutiere;
- Lucrări de terasamente sau consolidare ale drumurilor;
- Spații verzi, plantații de protecție și plantații de aliniament, scuaruri;
- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcții de exploatare<sup>29</sup>
- Direcția de Lucrări Publice din cadrul Consiliului Județean are dreptul să intervină asupra accesurilor, în momentul în care se vor executa lucrări de modernizare a drumului județean;
- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din **zonele de protecție**<sup>30</sup>.
- În **zona drumului public**<sup>31</sup> se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - o construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - o parcaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante)
  - o conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

<sup>29</sup> Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism”, art. 18;

<sup>30</sup> Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism”, art. 18;

<sup>31</sup> Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism”, art. 18;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>138 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



- Semnalizarea rutieră, plantația rutieră și alte elemente legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului se vor realiza doar în **zonele de siguranță** ale drumului județean;

## Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Lucrările autorizate în **zona drumului** se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare<sup>32</sup>;
- Orice construcție în **zona de protecție** a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în **zonele de protecție** ale drumului comunal trebuie:
  - o Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - o Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- **Zona de protecție** a DC 75 rămâne în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care o au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin<sup>33</sup>:
  - o neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
  - o executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
  - o executarea unor lucrări care periclitizează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- Toate construcțiile și amenajările amplasate în **zona de protecție** a DC 75 care respectă prescripțiile tehnice și reglementările privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare<sup>34</sup>;
- Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale

<sup>32</sup> Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism", art. 18;

<sup>33</sup> Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 17, alin. 2

<sup>34</sup> Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism", art. 18;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>139 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice<sup>35</sup>.

- Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a **panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii**, fără a percepe vreo chirie, cu condiția că această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri;
- Beneficiarul are obligația refacerii elementelor afectate în urma executării lucrărilor, pe propria cheltuială;
- 
- Toate construcțiile și lucrările permise se pot amplasa în zona de protecție a **rețelelor** (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei.
- 
- În funcție de programul de transport aprobate de autoritățile competente, drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu **stații** amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane.
- Amplasarea **stațiilor** pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către Primăria orașului Negrești-Oaș, cu avizul administratorului drumului (după caz) și al Poliției Rutiere<sup>36</sup>
- **Stațiile** mijloacelor de transport public de persoane, prevăzute cu alveole sau refugii, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (spații de așteptare pentru călători, pergole, copertine, mici construcții pentru comercializarea legitimațiilor de călătorie, alte asemenea), se stabilește de către Primăria orașului Negrești-Oaș, cu avizul administratorului drumului și al Poliției Rutiere;
- 
- Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a **panourilor publicitare**, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.<sup>37</sup>
- Beneficiarul lucrărilor este obligat să solicite, prealabil execuției, **acordul** de la organele deținătoare de instalații aeriene, subterane, construcții de orice fel, precum și pentru plantații existente în zona de execuție a lucrărilor și care pot fi afectate;
- De tăierea sau tunderea **plantației** fără aprobări legale, precum și degradarea drumurilor, instalațiilor și construcțiilor de orice fel, situate în zona drumului, în sectorul în care se execută lucrarea, răspunde direct beneficiarul lucrării;

<sup>35</sup> Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"*, art. 18;

<sup>36</sup> Conform *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art. 35, alin. 2

<sup>37</sup> Conform *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art. 46, alin. 1

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>140 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- În cazul în care prin construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea, repararea sau exploatarea drumurilor publice sau prin lucrările și măsurile de siguranță circulației se impune demolarea, mutarea sau modificarea lucrărilor autorizate a se executa în zona drumurilor, beneficiarul construcției sau instalației autorizate este obligat să execute lucrări în condițiile prevăzute de lege pe cheltuiala sa, fără nici o despăgubire și în termenul fixat de organul care administrează drumul public;
- Pentru lucrările de execuție se va solicita acordul Direcției de Lucrări Publice din cadrul Consiliului Județean Satu-Mare;
- **Proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor** se vor realiza numai cu luarea în considerare a categoriei funcționale ale acestora, a traficului rutier, a siguranței circulației, normelor tehnice, factorilor economici, sociali și de apărare, utilizării raționale a terenurilor, conservării și protecției mediului și planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și normelor tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârstă a treia<sup>38</sup>
- Amplasarea unor **obiective economice sau de altă natură**, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unei străzi, se face cu condiția asumării **cheltuielilor** aferente de către cel care a solicitat modificările;
- **Intersecțiile** dintre drumuri se realizează denivelat sau la același nivel, în funcție de categoriile drumurilor și de traficul rutier, cu respectarea legislației în vigoare;
- **Amenajarea intersecțiilor** la același nivel între două sau mai multe drumuri se face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară;<sup>39</sup>
- **Traseele noilor drumuri** sunt stabilite prin prezentul PUZ cu **caracter orientativ** – *sunt drumuri necesar a se realiza întrucât conectează circulațiile deja existente ale localității sau le continuă pe cele deja existente, în vederea conturării unei trame stradale coerente și funcționale, care să deservească eficient întreg teritoriul.*
- Autorizarea viitoarelor construcții este posibilă cu condițiile:
  - o Asigurării vizibilității în curbe și intersecții;
  - o Respectarea plantațiilor de aliniament stradal;
  - o Realizarea unor studii geotehnice aprofundate în zonele cu risc de alunecări de teren;
- Lucrări de **terasament sau consolidare** ale drumurilor fără să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

<sup>38</sup> Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 24

<sup>39</sup> Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 28

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>141 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Elementele constructive de la instalații și echipare edilitară (stâlpi LEA, cabluri, panouri etc.) se vor putea amplasa cu condiția să nu afecteze circulația pietonilor sau a bicicliștilor;

### Articolul 3. Utilizări interzise

- Se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurări) pe terenurile rezervate în vederea transferului către domeniul public pentru modernizarea / supralărgirea străzilor la profilele prevăute în planșa U7. *Reglementări – Căi de comunicație, Profile transversale*, conform suprafețelor din planșa U5.1. *Proprietatea asupra terenurilor*;
- Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor<sup>40</sup>;
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate sau reclamă și a construcțiilor, cu excepția statuilor și a monumentelor, în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții<sup>41</sup>;
- Este interzisă amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv<sup>42</sup>;
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță:
  - o în localitate, mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
  - o în afara localității, mai mică de 250 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- În timpul execuției lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice a oricăror materiale, utilaje, unelte, pământ;
- Sunt interzise plantațiile de orice fel în limita zonei de siguranță a drumurilor publice, cu excepția celor înființate și/sau îngrijite de către administratorul drumului<sup>43</sup>;

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

<sup>40</sup> Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism", art. 18;

<sup>41</sup> Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 27, alin. 4

<sup>42</sup> Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 27, alin. 5

<sup>43</sup> Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 38, alin. 1.11

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>142 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Orice stradă nou propusă va avea un profil de minimum 9 m;
- Se vor respecta profilele stradale reglementate prin prezentul PUZ în planșa U7. *Reglementări – Căi de comunicație. Profile transversale*
- Se vor respecta traseele noi reglementate prin prezentul PUZ în planșa U3. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, cu mențiunea că au caracter orientativ, urmând a fi definitive în urma unui studiu de specialitate.

### Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)**
  - Prospectul necesar al străzilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent, considerat între limitele de proprietate valabile la data elaborării PUZ. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor, axul considerat este cel proiectat (sau prezumat). În cazul în care aliniamentul actual este mai mare decât cel normat, **aliniamentul reglementat va fi aliniamentul existent.**
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
  - Nu este cazul;
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
  - Nu este cazul;

### Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea cap. 3.4. *Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;
- În cadrul prezentului PUZ sunt reglementate ca zonă funcțională “Ccr” străzile existente la momentul elaborării PUZ, menținute și reglementate a fi modernizate / supralărgite la profilele prevăzute în planșa U7. *Reglementări – Căi de comunicație. Profile transversale*;
- Restul drumurilor sunt propuse cu caracter orientativ pe terenuri aflate în proprietate privată și au ca scop asigurarea unei bune accesibilități în teritoriu (astfel încât cât mai multe din parcelele existente să aibă acces la drum public în viitor);

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	143 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 7. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara Cărculațiilor publice, în interiorul parcelei; intrarea în parcările amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă;
- Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate;
- Locurile de parcare vor fi dotate cu utilități, inclusiv telefonie pentru apel de urgență, de administratorul spațiului respectiv, conform categoriei funcționale a drumului public și normativelor în vigoare<sup>44</sup>;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

## Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă ca prin aspectul exterior noile clădiri din domeniul căilor de comunicații rutiere să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și conformare caracterul zonei.

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară*;
- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Este necesar să se asigure:
  - o Iluminatul public;
  - o Colectarea apelor pluviale cu rigole.
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale / furnizori de servicii și utilități.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz<sup>45</sup>;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilan se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicații<sup>46</sup>;

<sup>44</sup> Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 35, alin. 4;

<sup>45</sup> Conform Regulamentului general de Urbanism – parte integrantă din HGR nr. 525/1996, Art. 28, alin. 1;

<sup>46</sup> Conform Regulamentului general de Urbanism – parte integrantă din HGR nr. 525/1996, Art. 28, alin. 3;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>144 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice<sup>47</sup>;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea<sup>48</sup>;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor 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<sup>49</sup>;
- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare<sup>50</sup>;
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului<sup>51</sup>.

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și a parcarilor sau spațiilor pentru servicii. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului specific zonei;
- Lățimile fâșiilor plantațiilor de aliniament sunt reglementate în planșa U7. *Reglementări – Căi de comunicație. Proifle transversale*
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm;
- În toate cazurile, în ceea ce privește parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini.

<sup>47</sup> Conform Regulamentului general de Urbanism – parte integrantă din HGR nr. 525/1996, Art. 28, alin. 4;

<sup>48</sup> Conform Regulamentului general de Urbanism – parte integrantă din HGR nr. 525/1996, Art. 28, alin. 7;

<sup>49</sup> Conform Regulamentului general de Urbanism – parte integrantă din HGR nr. 525/1996, Art. 28, alin. 8;

<sup>50</sup> Conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 48, alin. 1;

<sup>51</sup> Conform Regulamentului general de Urbanism – parte integrantă din HGR nr. 525/1996, Art. 28, alin. 9;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>145 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



## Articolul 11. Împrejmuiți și elemente de mobilier urban

- A se vedea cap. 3.6.4 Împrejmuiți;
- Împrejmuișile se amplasează pe aliniamentul reglementat;
- Se interzice împrejmuirea Circulațiilor carosabile

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**Ccr:** Nu este cazul;

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**Ccr:** - CUT - Nu este cazul;

- Înălțimea maximă: Pentru stațiile de transport în comun, se admite maxim Parter, respectiv maxim **3,00 m** înălțime;

**5.17. V - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Spațiile verzi pentru sport și agrement, reglementate în **zona V** se găsesc în **UTR 1, 2.1, 3 și 4**.

Aceste zone se îmbină armonios cu zonele construibile mixte.

Zona este reprezentată de terenuri de sport, agrement, loisir, belvedere, spații verzi și amenajări peisajere de calitate, reprezentative pentru statutul localității, de stațiune turistică.

Rolul acestor zone verzi „V” este de a conecta cadrul antropic cu cel natural înconjurător, de a permite naturii să pătrundă în cadrul construit. Accentul pe mediul înconjurător și sublinierea frumuseții naturală a peisajului rural oferă cu grad sporit de confort locuitorilor și turiștilor.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Articolul 1. Utilizări admise**

- Chioșc / pavilion / foisor urban de dimensiuni mici cu funcțiuni expoziționale, culturale și de loisir și de deservire a acestora
- Amenajări și dotări pentru practicarea sporturilor - terenuri de sport;
- Amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Fâșii plantate - plantații cu rol estetic realizate în lungul căilor de circulație pietonale sau al cursurilor de apă;
- Muzeu în aer liber - instituție care dispune de un spațiu verde neacoperit bine definit, special amenajat, în vederea expunerii și studierii unor obiecte de artă, relicve, documente istorice și științifice și a educării publicului;
- Construcții ( pavilioane) pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- Spații pavilionare pentru organizarea de evenimente turistice, culturale, sportive;
- Parc expozițional - spațiu verde bine definit special amenajat destinat informării publicului și promovării unor evenimente;;
- Vestiare de tip pavilionar aferente terenurilor de sport
- Spații verzi amenajate de-a lungul aleilor pietonale pana în maximum **10,00 m** lățime;
- Locuri de belvedere amenajate ;
- Mobilier urban adecvat specificului zonei (pentru amenajarea aleilor pietonale, a pavilioanelor/foisoarelor precum și a locurilor de belvedere amenajate);

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>147 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Locuri de joacă pentru copii;
- Iluminat public decorativ de-a lungul căilor de Circulații pietonale;
- Circulații pietonale pentru accesul la activitățile permise;
- Activități culturale pe suprafețe special amenajate;
- Camping.

## Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Lucrările noi se vor putea realiza cu condiția menținerii vegetației existente în zonă;
- Lucrările de amenajare se pot executa cu condiția utilizării materialului forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele deja existente, doar în locurile adiacente aleilor pietonale;
- Construcțiile noi vor fi autorizate numai dacă vor avea capacități moderate
- Construcțiile admise nu vor depăși o suprafață de maximum **100 mp**, raportată pe parcela inițial cadastrată la data aprobării prezentului PUZ;
- Amplasarea tonetelor și tarabelor este permisă fără decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
- Amplasarea campingurilor este permisă doar în zonele specificate în prezentul PUZ;
- Pe o parcelă este permisă construirea unei singure construcții de tip chioșc / pavilion / foișor și a unei singure construcții de tip vestiar aferent terenului de sport, cu condiția ca fiecare în parte, să nu depășească suprafața construită de maximum **100 mp**.

## Articolul 3. Utilizări interzise

- Folosirea terenurilor cu spații verzi în alte scopuri decât cele de la utilizări permise;
- Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
- Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
- Deteriorarea spațiilor verzi;
- Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;
- Schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- Amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- Orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor permise;
- Orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică;
- Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	148 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Nu sunt permise parcelari ale parcelelor existente la data prezentului PUZ

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Toate parcelele existente din zonele pentru spații verzi amenajate, sport și agrement se vor păstra ca forma, suprafața și dimensiuni, pe acestea fiind posibilă realizarea de construcții în următoarele condiții:

### Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)**

- Clădirile amplasate spre străzi vor fi retrase față de aliniament cu minim **5,00 m**;

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Construcție de tip Chioșc / pavilion / foisor se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **5,00 m**;

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Clădirea de tip Chioșc / pavilion / foisor și clădirea de tip vestiar aferent terenului de sport, vor fi amplasate pe teren la o distanță de minimum 10 m.

### Articolul 6. Circulații și accesuri

- Se va asigura accesul din Circulațiile publice ale aleilor pietonale amenajate. La realizarea aleilor pietonale și a încadrării acestora (borduri sau alte elemente) se vor utiliza materiale naturale tradiționale, locale (lemn, piatra, confecții metalice și caramida).
- Nu este permisă realizarea aleilor pietonale din dale prefabricate, covor asfaltic, sau beton
- La realizarea încadrării aleilor pietonale nu se vor folosi borduri și elemente din beton, materiale plastice și inox.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>149 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Culorile folosite la realizarea aleilor pietonale trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
- Elementele de mobilier urban recomandate sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă fără folosirea elementelor prefabricate din beton, a elementelor din beton turnat sau a materialelor plastice.

## Articolul 7. Staționarea autovehiculelor

- Nu este cazul.

## Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă încadrarea arhitecturii clădirilor în specificul cadrului natural existent corelat cu funcțiunea propusă;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Învelitorile construcțiilor vor fi din tabla cutată mata gri, sindrila bituminoasă gri, elemente fabricate din lemn culoare gri sau natur. și la o pantă de minim 37° și maxim 60° sau tip terasă;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori; Se vor folosi culori pastel;
- Se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior;
- La realizarea clădirilor nu se vor folosi elemente de tip sandwich din tabla cutată, nici materiale din plastic și nici din beton aparent.

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 3.4 Reguli cu privire la. Asigurarea echipării edilitare*;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament,
- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
  - o instalații de alimentare cu apă potabilă;
  - o W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
  - o colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu
- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>150 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;

#### **Iluminarea exterioară a construcțiilor noi cu gabarit mare:**

- Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive.
- Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală (3 000 K).
- Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Pe cât posibil, se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare.

### **Articolul 10. Spații libere și spații plantate**

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** înălțime.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

#### **Construcțiile și amenajările sportive:**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;

#### **Construcțiile comerciale:**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului;

#### **Construcțiile culturale:**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului;

#### **Construcțiile de turism și agrement:**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;
- Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului depresionar specific zonei.

## Articolul 11. Împrejmuiri și elemente de mobilier urban

- Spațiile verzi publice cu acces nelimitat nu vor fi împrejmuite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.
- Pentru restul utilizărilor: Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu o înălțime de maxim **2,00 m** și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea maxim **2,00 m**.

## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**V:** P.O.T. max. = **10 %**, dar nu mai mult de **100 mp**;

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**V:** - C.U.T. max.= **0,1**;

- Regimul maxim de înălțime (Rh) = **P**;
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max) = **5,00 m**.



### 5.18. Vs - ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE AFERENTE PÂRTIEI DE SCHI

**Zona VS** reglementează suprafețele de spații verzi aferente părții de schi nr. 1 din **UTR 2.2.**

Prevederile pentru această zonă sunt conform zonei “V”, cu excepția indicatorilor urbanistici, care sunt prevăzuți în zona Vs astfel:

#### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**Vs:** P.O.T. max. = **5 %**;

#### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**Vs:** - C.U.T. max. = **0,05**;

- Regimul maxim de înălțime (Rh) = **P**;
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max.) = **3,00 m.**

**5.19. Va – ZONĂ PENTRU AGREMENT SPORTIV****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Zona Va** reglementează suprafețele din nordul stațiunii, din **UTR 3 și 4**, unde sunt permise a se dezvolta activități de agrement, astfel:

- UTR 3: pistă de motocross, circuit de automobilism pe teren accidentat, zone de echitație;
- UTR 4: terenuri de golf.

În afară de aceste utilizări și indicatorii urbanistici, restul prevederilor sunt preluate de la **zona V**.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Articolul 1. Utilizări admise**

- Pistă de motocross, circuit de automobilism pe teren accidentat, zone de echitație (UTR 3);
- Terenuri de golf (UTR 4:);
- Chioșc / pavilion / foisor urban de dimensiuni mici cu funcțiuni expoziționale, culturale și de loisir și de deservire a acestora
- Amenajări și dotări pentru practicarea sporturilor - terenuri de sport;
- Amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Fâșii plantate - plantații cu rol estetic realizate în lungul căilor de circulație pietonale sau al cursurilor de apă;
- Muzeu în aer liber - instituție care dispune de un spațiu verde neacoperit bine definit, special amenajat, în vederea expunerii și studierii unor obiecte de artă, relicve, documente istorice și științifice și a educării publicului;
- Construcții ( pavilioane) pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- Spații pavilionare pentru organizarea de evenimente turistice, culturale, sportive;
- Parc expozițional - spațiu verde bine definit special amenajat destinat informării publicului și promovării unor evenimente;;
- Vestiare de tip pavilionar aferente terenurilor de sport
- Spații verzi amenajate de-a lungul aleilor pietonale pana în maximum 10,00 m lățime;
- Locuri de belvedere amenajate ;
- Mobilier urban adecvat specificului zonei (pentru amenajarea aleilor pietonale, a pavilioanelor / foșoarelor precum și a locurilor de belvedere amenajate);
- Locuri de joacă pentru copii;
- Iluminat public decorativ de-a lungul căilor de Circulații pietonale;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>154 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Circulații pietonale pentru accesul la activitățile permise;
- Activități culturale pe suprafețe special amenajate;
- Camping.

## **Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări**

- Lucrările noi se vor putea realiza cu condiția menținerii vegetației existente în zonă;
- Lucrările de amenajare se pot executa cu condiția utilizării materialului forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele deja existente, doar în locurile adiacente aleilor pietonale;
- Amplasarea tonetelor și tarabelor este permisă fără decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Amplasarea campingurilor este permisă doar în zonele specificate în prezentul PUZ;
- Pe o parcelă este permisă construirea unei singure construcții de tip chioșc / pavilion / foișor și a unei singure construcții de tip vestiar aferent terenului de sport, cu condiția ca fiecare în parte, să nu depășească suprafața construită de maximum 100 mp.

## **Articolul 3. Utilizări interzise**

- Folosirea terenurilor cu spații verzi în alte scopuri decât cele de la utilizări permise;
- Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
- Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
- Deteriorarea spațiilor verzi;
- Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;
- Schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- Amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- Orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor permise;
- Orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică;
- Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- Nu sunt permise parcelări ale parcelelor existente la data prezentului PUZ

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>155 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Toate parcelele existente din zonele pentru spații verzi amenajate, sport și agrement se vor păstra ca forma, suprafața și dimensiuni, pe acestea fiind posibilă realizarea de construcții în următoarele condiții:

### Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor

- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului.

#### • Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- Clădirile amplasate spre străzi vor fi retrase față de aliniament cu minim **5,00 m**;

#### • Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcție de tip chioșc / pavilion / foișor se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **5,00 m**;

#### • Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirea de tip chioșc / pavilion / foișor și clădirea de tip vestiar aferent terenului de sport, vor fi amplasate pe teren la o distanță de minimum 10 m.

### Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea cap. 2.4. *Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor pietonale amenajate;
- La realizarea aleilor pietonale și a încadrării acestora (borduri sau alte elemente) se vor utiliza materiale naturale tradiționale, locale (lemn, piatră, confecții metalice și cărămidă).
- Nu este permisă realizarea aleilor pietonale din dale prefabricate, covor asfaltic, sau beton;
- La realizarea încadrării aleilor pietonale nu se vor folosi borduri și elemente din beton, materiale plastice și inox;
- Culorile folosite la realizarea aleilor pietonale trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;

- Elementele de mobilier urban recomandate sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă fără folosirea elementelor prefabricate din beton, a elementelor din beton turnat sau a materialelor plastice.

## Articolul 7. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei; intrarea în parcările amenajate se va realiza doar din interiorul parcelei, și nu din domeniul public / stradă.

## Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă încadrarea arhitecturii clădirilor în specificul cadrului natural existent corelat cu funcțiunea propusă;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Învelitorile construcțiilor vor fi din tabla cutata mata gri, sindrila bituminoasă gri, elemente fabricate din lemn culoare gri sau natur. și la o pantă de minim 37° și maxim 60° sau tip terasă;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori; Se vor folosi culori pastel;
- Se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior;
- La realizarea clădirilor nu se vor folosi elemente de tip sandwich din tabla cutată, nici materiale din plastic și nici din beton aparent.

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la *cap. 2.2.2. Asigurarea echipării edilitare*;
- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
  - o instalații de alimentare cu apă potabilă;
  - o W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
  - o colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu
- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>157 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;

#### **Iluminarea exterioară a construcțiilor noi cu gabarit mare:**

- Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive.
- Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală (3 000 K).
- Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Pe cât posibil, se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare.

### **Articolul 10. Spații libere și spații plantate**

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** înălțime.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

#### **Construcțiile și amenajările sportive:**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;

#### **Construcțiile comerciale:**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului;

#### **Construcțiile culturale:**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului;

#### **Construcțiile de turism și agrement:**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;
- Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului depresionar specific zonei.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>158 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 11. Împrejmuiți și elemente de mobilier urban

- A se vedea cap. 2.6.4 Împrejmuiți;
- Spațiile verzi publice cu acces nelimitat nu vor fi împrejmuite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.
- Pentru restul utilizărilor: Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu o înălțime de maxim **2,00 m** și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea maxim **2,00 m**.

## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**Vs:** P.O.T. max. = **1 %**;

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**Vs:** - C.U.T. max. = **0,01**;

- Regimul maxim de înălțime (Rh) = **P**;
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max.) = **5,00 m**.



## 5.20. TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

1, 2.1, 2.3, 3, 4

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Amplasare:** În zone limitrofe căilor de circulație, ocupate de platforme pentru rețele tehnico-edilitare, regăsindu-se pe întreg teritoriul reglementat

**Descriere:** Zona cuprinde echipamentele sistemului de alimentare cu apă și canalizare, respectiv terenurile pentru gospodăriile de apă și stațiile de epurare, bazine, izvoare și instalațiile acestora.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. Utilizări admise

- Puțuri forate;
- Gospodării de apă pentru tratarea apei;
- Stații de pompare, cu echiparea aferentă;
- Stații de epurare și echipamentele aferente;
- Împrejmuiri de protecție;
- Construcții, instalații și amenajări pentru stația de pompare și de epurare:
  - o Birouri;
  - o Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă și pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate;
- Construcții administrative și construcții anexe ale funcțiunii de bază;
- Accese carosabile, alei pietonale, parcaje, spații verzi plantate, împrejurimi;
- Rețele tehnico-edilitare.

#### Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Instalațiile noi se vor putea amplasa numai dacă se respectă distanțele de protecție sanitară față de teritoriile protejate, așa cum au fost descrise în *cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public – Zone de protecție sanitară și 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară – Alimentarea cu apă și canalizare*;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;

	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare	160 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului comunal cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).
- alte tipuri de construcții / instalații specifice, în baza unor studii de fundamentare.

### Articolul 3. Utilizări interzise

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

### Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător.

### Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)**
  - Sunt permise construcții cu o retragere de minim 5 metri față de zona părții de schi amenajate, datorita faptului ca terenul este izolat, înconjurat preponderent de pădure;
  - Clădirile noi amplasate la DC75 vor fi retrase cu minimum **5,00 m** față de aliniamentul reglementat;
  - Clădirile amplasate pe drumurile secundare vor fi retrase față de aliniament cu minim **3,00 m**;
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;**
  - Se vor respecta prevederile Codului Civil;

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>161 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;**
- Este permisă construirea clădirilor, cu respectarea prevederilor privind asigurarea iluminatului natural conform normelor sanitare, precum și a reasectării normativelor privind securitatea la incendiu a construcțiilor .

## Articolul 6. Circulații și accesuri

- A se vedea cap. 3.4. *Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii;*
- Se va asigura accesul direct din domeniul public – străzi.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de instalații tehnico edilitare și una din zonele mixte, de locuințe, spații verzi.

## Articolul 7. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, cu posibilitatea de parcări autovehiculelor pe zonele amenajate de administrația publică.
- Se vor respecta prevederile RGU privind parcarile.

## Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor

- Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, aspect tehnic.

## Articolul 9. Condiții de echipare edilitară

- A se vedea prevederile de la cap.3.5 *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.*

## Articolul 10. Spații libere și spații plantate

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Suprafețele libere neocupate cu Circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>162 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

## Articolul 11. Împrejmuiuri

- A se vedea cap. 3.6.4 Împrejmuiuri;

## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**TE:** P.O.T. max. = **60 %**.

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**TE:** - C.U.T. maxim = **0,6**;

- Regimul maxim de înălțime (Rh) = **S+P**;
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină (H max) = **6,00 m**.

## 5.21. TH – ZONĂ PENTRU APE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**Zona TH** este destinată suprafețelor acoperite cu apă, cum ar fi râul Talna (din **UTR 1, 3 și 4**) și lacul de acumulare din **UTR 2.1**.

#### Articolul 1. Utilizări admise

- Cursuri de apă cu caracter permanent sau temporar (torential sau sezonier);
- Lac de acumulare;
- Lucrări de consolidare și regularizare a malurilor aferente râului;
- Lucrări de îndiguiri și taluzări;
- Lucrări aferente gospodăririi apelor și rețelelor edilitare: captări, îndiguiri;
- Lucrări de gospodărire a apelor;
- Alte lucrări de apărare împotriva inundațiilor.
- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor<sup>52</sup>;
- Terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate ca spații verzi;
- 

#### Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- Lucrări de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul autorităților competente în gospodărirea apelor<sup>53</sup>;
- Podețe de traversare a torenților și canalelor pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Lucrări de traversare aeriană sau îngropată de către rețele tehnico-edilitare a apelor, în baza studiilor de specialitate, conform legii;

<sup>52</sup> Conform. Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art. 7;

<sup>53</sup> Conform. Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art. 7;

- Drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă pe bază de studii de specialitate, conform legii;
- Orice activitate pe luciul de apă, în albiile minore, arii protejate ori în zone de protecție, inclusiv navigația, plutăritul, flotajul, exploatarea agregatelor minerale sau recoltarea stufului, precum și exploatarea fondului piscicol și pescuitul sportiv se vor realiza astfel încât să nu producă efecte negative asupra apei, malurilor și albiilor cursurilor de apă, malurilor și cuvetelor lacurilor, monumentelor naturii, construcțiilor, lucrărilor sau instalațiilor existente în albiile și să influențeze cât mai puțin folosirea apelor de către alți utilizatori. În nici o situație nu este permisă deteriorarea calității apei<sup>54</sup>
- 
- Deținătorii terenurilor din aval și ai lucrărilor de desecare sunt obligați să primească apele ce se scurg în mod natural de pe terenurile situate în amonte, inclusiv de pe cursurile de apă cadastrate și necadastrate, permanente sau nepermanente atât în regim de exploatare normal, cât și de ape mari și să asigure tranzitarea acestora până în emisarul final<sup>55</sup>
- Riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
  - o trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora; o amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
  - o transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
  - o transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători<sup>56</sup>
- Alte lucrări admise de autoritatea de gospodărire a apelor cu condiția obținerii avizului Agenției Naționale Apele Române;
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

<sup>54</sup> Conform. Legii apelor nr. 107/1996, art. 27, alin. (1);

<sup>55</sup> Conform. Legii apelor nr. 107/1996, art. 26, alin. (1);

<sup>56</sup> Conform. Legii apelor nr. 107/1996, art. 28, alin. (1);

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>165 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	

### Articolul 3. Utilizări interzise

- Orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2;
- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă<sup>57</sup>;
- Orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții, sau cu încălcarea prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă și pe țărmul mării, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă<sup>58</sup>;
- Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:
  - o 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 rețelelor 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;
  - o realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
  - o aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvetele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
  - o evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
  - o evacuarea de ape uzate epurate și/sau neepurate în apele subterane sau pe terenuri, cu excepția folosirii apelor uzate epurate corespunzător, cu respectarea indicatorilor de calitate la evacuare prevăzuți în Hotărârea Guvernului nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, pentru irigații, în baza unui studiu și cu condiția monitorizării acestor ape;
  - o se exceptează evacuarea apelor pluviale neimpurificate pentru care nu există soluția evacuării într-un emisar natural, cu condiția monitorizării permanente a încadrării în parametrii legali;

<sup>57</sup> Conform. Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art. 10, alin. 2;

<sup>58</sup> Conform. Legii apelor nr. 107/1996, art. 30, alin. (1);

	Beneficiar	<b>U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare</b>	<b>166 / 169</b>
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	



- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în conținut periculos;
- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a agregatelor minerale fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor<sup>59</sup>
- În zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase<sup>60</sup>;
- În vederea protecției și conservării stării apelor, pe sectoarele de cursuri de apă care nu sunt afectate de activități umane se interzice realizarea de lucrări și activități care pot afecta starea ecologică a apelor<sup>61</sup>;
- Lucrările de barare sau de traversare a cursurilor de apă, care pot constitui obstacol în curgerea naturală a apelor, vor fi astfel concepute, realizate și exploatate încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare. Lucrările construite fără a avea în vedere astfel de cerințe trebuie modificate sau demolate de proprietarii sau deținătorii lor, în condițiile și la termenele stabilite de Administrația Națională "Apele Române". În caz contrar, autoritatea publică centrală din domeniul apelor, prin unitățile sale teritoriale, este abilitat să aplice sancțiuni potrivit legii, din oficiu sau la sesizarea Administrației Naționale "Apele Române"<sup>62</sup>;
- Obturarea sau blocarea, sub orice forma, precum și scoaterea din funcțiune, în orice mod, a construcțiilor și instalațiilor de descărcare a apelor mari, sunt interzise<sup>63</sup>.

<sup>59</sup> Conform. *Legii apelor nr. 107/1996*, art. 16, alin. (1);

<sup>60</sup> Conform. *Legii apelor nr. 107/1996*, art. 16, alin. (2);

<sup>61</sup> Conform. *Legii apelor nr. 107/1996*, art. 27, alin. (2);

<sup>62</sup> Conform. *Legii apelor nr. 107/1996*, art. 26, alin. (2);

<sup>63</sup> Conform. *Legii apelor nr. 107/1996*, art. 26, alin. (3);

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR**

### **Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)**

- Nu este cazul;

### **Articolul 5. Condiții de amplasare pe teren a construcțiilor**

- Nu este cazul;

### **Articolul 6. Circulații și accesuri**

- Nu este cazul;

### **Articolul 7. Staționarea autovehiculelor**

- Nu este cazul;

### **Articolul 8. Aspectul exterior al clădirilor**

- Nu este cazul;

### **Articolul 9. Condiții de echipare edilitară**

- Nu este cazul;

### **Articolul 10. Spații libere și spații plantate**

- În albia minoră este interzisă plantarea;
- În zona de protecție a apelor este recomandată execuția de plantații de protecție și îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărire a apelor.

## Articolul 11. Împrejurimi și elemente de mobilier urban

- Nu este cazul;

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 12. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

**TH:** Nu este cazul;

### Articolul 13. C.U.T. și Rh/H. Coeficient maxim de utilizare a terenului. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**TH:** Nu este cazul;

PROIECTANT,  
S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L.,

MANAGER GENERAL,

Ing. Mădălina SĂVOIU

ÎNTOCMIT / VERIFICAT:

Coordonator RUR,

urb. dipl. Anamaria MOHAN



	Beneficiar	U.A.T. ORAȘ NEGREȘTI-OAȘ, Jud. Satu Mare	169 / 169
	Proiectant General	S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L., Mun. Târgoviște	