

**PLAN URBANISTIC GENERAL**  
**COMUNA POIENILE DE SUB MUNTE**  
**JUDEȚUL MARAMUREȘ**  
**Nr. pr.: AED – 031 - 2022**

**VOLUMUL II**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**2023**

## LISTA DE SEMNĂTURI

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

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

**Proiectanți:**

Urbanism: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

Transporturi:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Cartografiere și tehnoredactare:

Geogr. Petru-Adrian MOIȘ

## CUPRINS:

<b>PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>4</b>
1. Rolul RLU.....	4
2. Baza legală a elaborării .....	5
3. Domeniu de aplicare .....	6
<b>PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR .....</b>	<b>8</b>
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit .....	8
4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	17
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	24
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	25
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	26
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	26
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi .....	27
<b>PARTEA III. PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE .....</b>	<b>31</b>
<b>ZC – ZONĂ CENTRALĂ .....</b>	<b>31</b>
ZC – Zonă centrală .....	31
<b>L -ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE .....</b>	<b>38</b>
L1a - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite .....	38
L1b - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mica, din zone constituite .....	44
L1c - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, izolate, cu sau fără căi de acces, din zone constituite .....	50
<b>IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII .....</b>	<b>56</b>
IS – Instituții și dotări de interes public .....	56
S – Servicii.....	56
<b>A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE .....</b>	<b>60</b>
A1 – Unități industriale și de depozitare.....	60
<b>V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT .....</b>	<b>65</b>
V1 – Spații verzi publice .....	65
<b>TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE .....</b>	<b>68</b>
TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare .....	68
<b>G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ .....</b>	<b>70</b>
G – Cimitire .....	70
<b>C - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE.....</b>	<b>72</b>
C1 – Zonă circulații carosabile .....	72
<b>ZP – ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU/ZONE PROTEJATE.....</b>	<b>74</b>
ZP – Zonă de protecție a monumentului Biserica de lemn ucraineană ”Schimbarea la față” .....	74
<b>TDS – ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....</b>	<b>79</b>
<b>PARTEA IV. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....</b>	<b>79</b>
<b>IV. ANEXE:</b>	

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI POIENILE DE SUB MUNTE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

## I – DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

În sensul Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare:

*Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.*

*Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G cuprinde și detaliează prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.*

**Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Comunei Poienile de sub Munte.**

**După aprobare PUG și RLU aferent acestea devin opozabile în justiție. Prevederile Regulamentului local de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.**

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 privind autorizarea executării construcțiilor actualizată și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.

Aplicarea prevederilor trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

În baza prevederilor Planului urbanistic general, autorizațiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care există reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, cuprinse în Regulamentul local de urbanism - R.L.U., aferent acestuia.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, după caz, conform competenței.

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care cladirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Perioada de valabilitate a acestui PUG este de minim 10 ani, urmând a fi stabilită prin Hotărârea de Aprobare.

## 2. BAZA LEGALĂ

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil – legea 287/2009 actualizată
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MDRAP 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 lucrărilor de construcții, republicată prin Legea 199/2004, cu ultimele modificări legea 147/2017, OU 40/2017, Legea nr. 273/2017, Legea nr. 193/2019
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
  - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea nr.71/1996
  - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997
  - Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
  - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007
  - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001
  - Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin OUG nr. 142/2008, aprobată prin modificări prin Legea nr. 190/2009 Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic
- Legea nr. 107/1996 a apelor

- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale
- ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- ORDIN nr.1.295 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- ORDIN nr.1.294 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- Ordinul nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism

*Diferite reglementări tehnice în domeniu:*

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000

### **3. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Poienile de sub Munte.

Prevederile Regulamentului de urbanism stabilesc reguli obligatorii care se aplică la întreg teritoriul administrativ al Comunei Poienile de sub Munte, intravilan și extravilan.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

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

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale, posterioare ale parcelei și față de aliniament, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal. Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În aceasta situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Aceste prevederi referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea. Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale. Prin excepție, sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesul auto și pietonal, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament, respectând tramele stradale și zonele pentru dotări publice stabilite prin prezentul PUG.

Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament.

Se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate (în zone stabilite cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ), pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

a1) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafața de maximum 20% din suprafața construită desfasurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz

a2) lucrari de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare.

a3) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fara modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrari de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajari de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrari de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrari de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatarilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatare;

e) organizarea de tabere de corturi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Codului Civil și conform legii în vigoare.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

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

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

#### **Terenuri agricole din extravilan:**

Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole (menite să adapostască mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.



Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

#### **Intravilanul. Terenuri agricole din intravilan:**

Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților.

În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Autorizațiile de construire și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale, se va realiza numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

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.

Pe terenurile care au fost rezervate pentru utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan prin prezentul PUG, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

#### **Terenurile vor fi ocupate rațional cu respectarea următoarelor obiective:**

- **Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general.**
- **Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare**
- **Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte**

#### **Suprafețe împădurite:**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvice și culturilor forestiere.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai

terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective, în condițiile Codului Silvic:

- necesare exploatarea următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale;
- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;
- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată
- obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".

Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.**

### Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzic orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatarea, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

### Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

Lățimea cursului de apă (m)	10-50 m	51-500 m	peste 500m
Lățimea zonei de protecție (m)	15 m	30 m	50 m

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. m3)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
-------------------------------	---------	-------	---------

Lățimea zonei de protecție (m) – spre cursul de apă	5	10	15
Lățimea zonei de protecție (m) – spre interiorul incintei	3	4	4

Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Teritoriul administrativ al comunei se suprapune cu ROSPA0131 *Parcul Natural Munții Maramureșului*.

Orice lucrări de construire în zona sitului se va realiza cu avizul custodelui.

Pentru toate speciile de păsări protejate de pe teritoriul ariei naturale protejate sunt interzise: orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic, perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație.

Gestionarea deșeurilor tehnologice și a celor menajere se va realiza conform legislației în vigoare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările ulterioare.

Pe perioada de aplicare a prezentului regulament, în cazul unor incidente sau accidente care afectează semnificativ mediul, habitatele sau speciile protejate, va fi anunțată ANANP în maxim 24 de ore, iar restaurarea va fi executată pe cheltuiala beneficiarului cu avizul ANANP.

### **Zone construite protejate:**

#### **Monumente istorice:**

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură pentru monumente de categoria B, respectiv de către Ministerul Culturii pentru monumente de categoria A.

În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
- Executarea de muleje de pe componente ale monumentelor istorice
- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare
- Strămutarea
- Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

**Pe teritoriul comunei Poienile de sub Munte figurează un monument în Lista Monumentelor Istorice.**

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
320	MM-II-m-A-04812	Biserica de lemn ucraineană "Schimbarea la față"	sat POIENILE DE SUB MUNTE; comuna POIENILE DE SUB MUNTE	Str. Bisericii 547	1788

### Situri arheologice:

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.

În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

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

Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii;

Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

Conform Studiului istoric/arheologic aferent PUG, pe UAT Poienile de sub Munte nu a fost identificat nici un sit arheologic.

### Clădiri cu arhitectură tradițională:

Au fost identificate clădirile cu arhitectură tradițională din UAT Poienile de sub Munte (vezi planșa de Reglementări urbanistice). Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare tradițională se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. Se interzice demolarea și strămutarea lor, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire.

Se vor lua măsuri de conștientizare a proprietarilor de faptul că aceste clădiri reprezintă mărturie importante ale autenticității și identității locale;

**Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului, elaborat de Ordinul Arhitecților din România:**

- Lemnul este prezent în toate componentele construcțiilor: pereți din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planșului și ale sarpantei, tâmplarie, material pentru învelitoare. În nici unul din cazuri lemnul nu este acoperit cu vopsitorii (excepție face tâmplaria). Dimensiunile construcțiilor tradiționale sunt determinate de lungimile materialului lemnos și de capacitatea portantă a lemnului. Pe alocuri lemnul este înlocuit de împletitura de nuiele (la gard sau la cosul pentru malai).

- Acoperișul este elementul dominant în arhitectura maramuresana și este caracterizat prin cele 4 ape cu pante mari, inegale, și învelitoare din lemn (șita, șindrila, dranita).

- Prispa, denumită șatra, poate fi simplă (așezată pe 1, 2 sau 3 laturi ale casei), sau poate avea sopru (foișor); este construită în întregime din lemn, deseori bogat decorată la stâlpi, grinzi și balustrada.

- Poarta tradițională maramuresana - un element masiv, construit integral din lemn, care da identitate profilului stradal și implicit satelor din Țara Maramuresului. Dimensiunile sunt generoase, determinate de gabaritul carului încărcat cu fân ce trebuie să treacă pe sub poarta. Gardul în schimb are o înălțime modestă ce permite comunicare vizuală între persoanele din gospodărie și trecători. Atât poarta cât și gardul au acoperiș.

- răspunde strict și rațional, fără excese, la cerințele funcționale
- folosește cu precădere materiale locale (lemn, piatră)
- se încadrează armonios, în mediul natural înconjurător;
- clădiri izolate cu volume simple, regim de înălțime parter sau demisol și parter.
- sistemul de acoperire tip șarpantă în 4 ape, cu pante accentuate, cu învelitori din șindrila sau țigla ceramică culoare cărămiziu. Streasina de 40-60 cm. Fără lucarne, cu luminatoare și aerisire pentru pod și fără sistem de colectare ape pluviale. - nu toate fețele acoperișului au aceeași pantă: 60° (~1 70%) pentru fețele aferente laturilor lungi și 70° (~270%) pentru fețele aferente laturilor scurte; - raportul dintre înălțimea casei (masurată de la cota zero până la streasina) și înălțimea acoperișului este 1 :2 – 1 :3;
- sistemul compozițional tradițional se bazează pe registre orizontale
- raportul de plin-gol: predomină plinul
- ferestrele au dimensiuni reduse și sunt dispuse fie duble sau simplu, în două sau trei canate, cu feronerie metalică (vezi anexa tâmplării specifice). Culorile specifice sunt : lemn natur, verde închis sau alb. Usile caselor tradiționale au o singură deschidere și dimensiuni reduse: latime uzuală 80-90cm, - înălțime uzuală 1 70-1 80cm.
- prispa (șatra) casei – elementul central cu rol estetic și funcțional, dispusă în majoritatea cazurilor pe latura lungă. Se întâlnește și dispusă parțial pe una din laturi și pe două sau trei laturi. În general este cu foișor și deseori acoperită cu vegetație (vie). Fruntarul este fie drept fie dispus în arcade. Deseori elementele prispei (stâlpi, parapete, arcade) sunt bogat ornamentate, cu decorațiuni în lemn, traforuri.
- cromatică discretă, bazată pe culoarea lemnului și a pietrei
- construcțiile sunt dispuse în cadrul gospodăriei fie perimetral, fie pe o latură. În general casa este dispusă cu latura scurtă la stradă și cu fața către curte, retrasă față de aliniament (cu aprox. 1 - 2 m) și amplasată foarte aproape de una din limitele laterale ale lotului (aproximativ 0,6 - 1 m față de limita laterală). Șura este deseori elementul central al gospodăriei. În general casa cu anexele formează o incintă semideschisă, o curte spre care sunt orientate toate fațadele principale ale construcțiilor.
- porțile tradiționale din lemn acoperite cu șindrila sunt frecvente pe străzile satului, prin simbolistica lor funcțională și decorativă, sunt componente specifice ale imaginii stradale locale;

bogat ornamentate cu diverse motive: simboluri crestine si precrestine (funia, soarele, crucea, samanta, etc). Împrejmirile sunt simple, din lemn sau nuiele, cu înălțime de aprox. 1,20 – 1,50 m.

**Peisajul cultural tradițional** perceptibil al Țării Maramureșului, ca rezultat al interacțiunii om-natura, este foarte unitar în toate aspectele sale:

- construcțiile si amenajările satului tradițional maramureșan se raportează la natura înconjurătoare fara ostentatie, cu supunere si discreție, parca ar fi un semn de recunostinta fata de natura care i-a asigurat condițiile de devenire si de continuitate în timp.

- nucleul de baza al satului a fost si este gospodaria. Construcțiile din gospodarie sunt amplasate în functie de rolul îndeplinit si au relatii functionale desavârsite între ele.

- peisajul construit tradițional al satelor maramuresene se prezinta sub forma unor aglomerari de volume construite simple cu acoperisuri înalte, sure, în patru ape, dominate de turla caracteristica a bisericilor de lemn. Diversitatea peisagistica a spatiului maramuresan rezulta din varietate mare a peisajului natural si celui construit în coabitarea lor specifica.

- arhitectura traditionala din Maramures este o arhitectura a lemmului care prin textura si cromatica sa se detaseaza cu discreție din mediul natural înconjurator si se raporteaza cu armonie la aceasta.

- materialele naturale locale, care prin interventia creatoare a localnicilor au luat forma caselor, gospodariilor si asezarilor rurale, asigura armonia perfecta între natural si construit.

- acest peisaj cultural tradițional caracterizat prin armonia (formata în timp îndelungat) între acțiunea omului și natura, a suferit modificari semnificative în urma evoluțiilor din ultimele decenii.

- o parte din evoluții au caracter obiectiv, de natura funcționala (îmbunatașirea condițiilor de viața, ameliorarea condițiilor de acces, schimbări în modul de utilizare a teritoriului).

- în ce privește de modul de edificare se poate constata o distanțare relativ brusca de la spiritului tradițional generat de tehnologii și materiale noi, renunțarea la patrimoniul vernacular, profesionalismul discutabil al celor implicați în procesul de construire. Cu rare excepții, casele vechi, de lemn, sunt abandonate si demolate pentru a face loc unor constructii și amenajari noi, al caror aspect este incapabil de a exprima valorile identitare definitorii pentru comunitățile maramureșene.

- frumoasele porti din lemn chiar si în satele cu deosebita traditie si gardurile din nuiele împletite care împrejmuiau si delimitau gospodariile tind sa fie înlocuite cu cele de beton, zidarie si de fier, schimbând peisajul stradal tradițional.

- peisajul cultural maramureșan este un brand cu potențial de valorificare în scop turistic urmarit de majoritatea comunităților locale. Analiza elementelor constitutive existente și potențiale ale tradiționalului din peisajul cultural maramureșan, identificarea derapajelor, protejarea valorilor pastrate și conturarea acelor elemente și manifestari care continua sa fie viabile din perspectiva dezvoltarilor viitoare este un demers care presupune o larga participare a tuturor factorilor implicați în consolidarea acestui brand.

Obiective:

- menținerea identității locale prin păstrarea, conservarea și perpetuarea tradiției arhitecturale moștenite;
- transmiterea tradiției generațiilor viitoare și valorificarea ei economică prin turism cultural;
- evitarea dispariției definitive a clădirilor cu arhitectura vernaculara
- conservarea și reabilitarea în situ vechilor construcții sub forme diverse de refuncționalizare

### **Măsuri generale pentru protecție a caselor tradiționale:**

- se vor păstra casele, anexele și împrejurimile identificate cu arhitectură tradițională, fără a le afecta elementele originale. Se interzice demolarea acestora. Asupra acestora se admit doar lucrări de consolidare, restaurare și aducerea la condițiile actuale de confort. Se permite folosirea spațiului din pod pentru amenajarea unei mansarde cu condiția ca ferestrele să fie dispuse în planul acoperișului. În majoritatea cazurilor este necesară consolidarea fundațiilor și a soclului din piatră. Aceasta se poate realiza fie înlocuind zidăria de piatră de pe contur, cu fundații și elevații din beton, fie prin subzidiri și elevații din beton armat. Se va acorda mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton. Este foarte important ca umezeala să fie împiedicată să ajungă la structura din lemn a caselor. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Pentru a construi în stil tradițional, este important ca soclul să fie compus din piatră: zidărie de piatră sau placaj de piatră. Se va acorda mare atenție tratării lemnului împotriva focului, fungilor și a insectelor. Cu excepția tamplăriei, se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, baiturilor în culori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zona și a lacurilor lucioase.
- nu se vor folosi jgheaburi și burlane, apele pluviale vor fi captate în drenuri perimetrice;
- se admite amenajarea podurilor ca spații utile. Spațiile vor fi luminate și ventilate prin adaptarea elementelor tradiționale “ochi”, la necesitățile spațiilor create. Este permisă folosirea ferestrelor în planul acoperișului (ferestre de mansarda).
- termoizolarea clădirilor se va face la interior.
- treptele de acces se vor realiza, de preferință, în sistem tradițional (lespezi de piatră sau scări de lemn). Se admit treptele de acces realizate din beton și placate cu piatră sau lemn. Se interzic treptele de acces cu forme curbe sau treptele monumentale.
- se permit extinderi, având grija ca aceste volume adăugate să fie subordonate construcțiilor tradiționale existente
- se interzic orice alte intervenții precum: schimbarea tâmplăriei în orice alt material în afara lemnului și cu alte forme și culori decât cele originale (vezi anexa tâmplăriei specifice), înlocuirea învelitorii cu alte materiale decât șindrila sau țiglă ceramică culoare cărămiziu, închiderea prispei, placarea soclurilor,
- aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatră naturală, de preferință piatră de râu montată cu interspații în care va crește iarba
- se interzice folosirea materialelor plastice, inox, imitații și orice alte materiale forme străine locului.
- se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).
- orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției pentru Cultură Maramureș.

### **Pentru construcții noi– principii de construire:**

- Noile construcții de locuințe și funcțiuni complementare vor avea gabarit mic (ACD max. 250 mp). Pentru locuințe se vor respecta cele 2 tipuri de amplasare a caselor pe lot:
  - case amplasate perpendicular pe strada, aliniate cu construcțiile existente în vecinătate;
  - case amplasate paralel cu strada, retrase față de aliniament și poziționate în spatele construcțiilor anexe.

- Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură tradițională (lemnul, prisma, acoperis în 4 ape, poarta, etc).
- să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului
- Volumele construite vor fi simple de forma prisma patrulateră regulată, acoperis în 4 ape cu pante mari. Acoperisul în două ape se admite doar la clădiri anexa. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite, atât în plan cât și pentru acoperis, goluri, fatade.

Sunt admise următoarele învelitori: șită/draniță, țigla ceramică cu condiția să fie culoare natur, fără pigmenti. În afara zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, sunt admise alte învelitori cu condiția să fie mate (să nu strălucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri: tabla plană dublu faltuită, sindrila bituminoasă, plăci de fibrociment, țigle solare.

– se interzice folosirea materialelor plastice, inox, imitații și orice alte materiale forme străine locului.

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

- Sistemele de captare a energiei solare nu vor fi amplasate pe acoperisurile clădirilor. Se vor cauta modalități de amplasare în curtea din spatele casei, într-o poziție care să nu fie vizibilă din stradă.

#### **Pentru anexele gospodărești cu valoare tradițională:**

- Se vor menține și întreține anexele gospodărești cu valoare arhitecturală și istorică datorate în principal expresivității materialelor și a modului de punere în operă a acestora.
- Se admite refuncționalizarea lor în spații pentru cazare, locuire, servicii.
- Pentru reabilitări se vor respecta:
  - se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale, nu se va modifica raportul plin/gol
  - se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori șindrila, țiglă
  - se vor păstra prin recondiționare porțile originale din lemn și decorațiunile din lemn.
  - Este interzisă demolarea porților tradiționale. Pentru porțile monumentale se va evita supradimensionarea și supraîncărcarea cu decorațiuni greoaie, imitarea unor elemente urbane, cu materiale și cu tehnologii nespecifice zonei, cum ar fi fierul forjat, table inox, materialele plastic opace, semitransparente sau transparente și folosirea oricărui elemente colorate tipator, cu forme agresive.

#### **Pentru clădirile publice:**

- Renovarea/ modernizarea clădirilor existente se va realiza cu următoarele condiții:
- se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice tipului de arhitectură folosit, nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
- se vor folosi preponderent materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă ceramică, sindrila; se interzic materialele strălucitoare, cromate, inox
- se vor folosi culorile pastelate, discrete, conform paletarului de culori anexat; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se va folosi cărămiziu sau maro.
- Tâmplăriile vor fi exclusiv din lemn, conform tipologiile locale – vezi anexă.



- Se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene, contoare, etc).
- Se admit mansardări cu condiția ca acestea să se realizeze numai în volumul existent al acoperișului.

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

### **Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice:**

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

Zone cu risc de alunecări de teren:

Pentru reducerea riscului de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri:

- Împădurirea versanților cu potențial de alunecare cu vegetație arboricolă hidrofilă cu un ritm rapid de creștere și adaptare (salcâm, pin, etc);
- Terasarea versanților și plantarea la nivelul acestora a viței-de-vie ori a pomilor fructiferi ce au o bună favorabilitate pentru condițiile pedo-climatice ale teritoriului amenajat;
- Realizarea de rigole și șanțuri în vederea preluării apelor de suprafață și în vederea diminuării eroziunii solului și a eroziunii în adâncime precum și pentru diminuarea cantității de apă infiltrate în sol.
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.;
- asigurarea bunurilor și a locuințelor în caz de dezastru pe baza unor studii de specialitate care să permită apoi negocierea corectă a valorii asigurării, respectiv a despăgubirilor.
- obligativitatea realizării studiilor geotehnice de stabilitate (realizate de firme specializate
- monitorizare continuă a teritoriilor instabile din interiorul intravilanului

Zone cu risc de inundabilitate:

Pentru reducerea riscului la inundații, se vor efectua următoarele măsuri de atenuare și prevenire a riscurilor:

- îndiguirea râurilor prin soluții prietenoase cu mediul
- decolmatarea albiilor
- autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se va face numai cu avizul Sistemului de Gospodărire al Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
  - Realizarea lucrărilor care sunt construite pe ape sau au legătură cu apele se vor face numai cu aviz de gospodărire a apelor în baza unei documentații tehnice întocmită, conform prevederilor Ordinului M.M.P nr. 799/2012, de un proiectant certificat de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

- Conform prevederilor H.G. nr. 846/11.08.2010 pentru aprobarea ”Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung”, autoritatea locală va întreprinde măsuri pentru reducerea vulnerabilității sociale a comunității expuse la inundații – 50% în termen de 10 ani și până la 75% pe termen lung, în 30 de ani. Elaborarea scenariilor de amenajare a

unității administrativ teritoriale se va face în strânsă corelare cu amenajările existente în bazinul hidrografic, indiferent de deținătorul acestora.

- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiilor majore și în zonele de protecție stabilite prin Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, de noi obiective economice și sociale, inclusiv locuințe sau anexe la acestora.

- Vor fi prevăzute zone de protecție sanitară în jurul captărilor și al sistemelor de alimentare cu apă, conform prevederilor HG 930/2005.

- Se vor respecta termenele de realizare a rețelelor de alimentare și canalizare, conform programului de implementare a Directivei 91/271/CEE.

- Capacitățile de alimentare cu apă vor fi corelate cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate.

- La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUG, autoritatea de gospodărire a apelor va impune măsuri de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană precum și pentru atingerea și menținerea "stării bune" a apelor de suprafață/subterană.

- De-a lungul cursurilor de apă naturale sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare; în aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore.

- Până la începerea execuției lucrărilor, beneficiarul are obligația să reglementeze regimul juridic al terenurilor ce se vor ocupa temporar și definitiv.

#### Zone cu risc tehnologic:

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.

Se vor prevedea următoarele măsuri de siguranță:

- Respectarea prevederilor cu privire la amplasarea obiectivelor industriale în raport cu categoriile de terenuri adiacente
- Detalierea studiilor privitoare la determinarea distanțelor până la care se manifestă efectele poluării sau accidentelor tehnologice

#### Zone de siguranță și protecție:

##### - *Pe baza normelor sanitare:*

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, etc se face numai pe baza și în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

**Zonele de protecție sanitare** s-au stabilit conform **ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014** actualizat prin ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014. Zona de protecție sanitară este definită ca fiind terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului;

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de

fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Extras din Ordinul nr. 994/2018 – zone de protecție sanitară:

ART. 11

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . . 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . 50 m
22. Spitale veterinare: . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . 100 m
25. Abatoare . . . 500 m
26. Centre de sacrificare, guri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: . . . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: . . . 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . 500 m

- 38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 1.000 m
- 39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 500 m
- 40. Crematorii umane: . . . 1.000 m
- 41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . 200 m
- 42. Stații de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . 500 m
- 43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . 50 m
- 44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . 50 m
- 45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . 100 m
- 46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . 1.000 m
- 47. Parcuri eoliene: . . . 1.000 m
- 48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . 200 m
- 49. Rampe de transfer deșeuri . . . 200 m.

Înființarea cimitirelor se realizează cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective. (art. 22, HG nr. 741/2016)

- **Fată de infrastructura tehnică:**

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007): Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24 m pentru LEA 20kV, 37 m pentru LEA 110 kV

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Eventualele extinderi de rețele electrice prevăzute pentru zone intravilan vor fi amplasate pe domeniul public. Se vor respecta prevederile normativelor în vigoare, astfel:

**A. Rețea de alimentare cu apă / rețea de canalizare:**

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

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

a) Distanța pe orizontală între conducta de apă/canalizare și cablul electric va fi de 0,5 m.

b) Distanța pe verticală (încrucișare) între cablul electric și conducta de apă / canalizare va fi de 0,25m

3. În cazul liniilor electrice aeriene de medie și joasă tensiune se va respecta prescripția PE 106/2003 și normativul NTE 003/04/00 (Normativul 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 m. Căminele de apă se vor amplasa la cel puțin 2 m de fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ.

**B. Rețele rutiere (drumuri, străzi):**

1. 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 tensiune 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.
2. Se va avea în vedere neafectarea fundației stâlpilor liniei electrice în zona săpăturilor. Săpăturile se vor efectua manual și nu mai aproape de 1 m față de fundația stâlpilor existenți. Se va avea în vedere și neafectarea instalațiilor de legare la pământ existente (prin secționarea conductoarelor sau platbandei din zona stâlpilor liniei electrice).
3. Se impune verificarea gabaritelor liniilor electrice ce supratraversează drumurile/strazile modernizate, astfel încât acestea să corespundă normativelor în vigoare. Distanța minimă, pe verticală între conductorul inferior al liniei electrice aeriene sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.
4. În comună și zone locuite, rețele de cabluri trebuie pozate, de regulă, pe partea necarosabilă a străzilor (sub trotuare) sau în anumite condiții, în zonele verzi în cartierele de locuințe. Cablurile pozate pe partea carosabilă a străzilor trebuie să aibă o protecție mecanică corespunzătoare.

### **C. Construcții**

1. Construcțiile vor fi amplasate respectând distanțele de apropiere față de rețelele electrice existente – (adică 0,6 m între cablurile electrice și fundația construcțiilor).
2. Se vor respecta prevederile normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, tab. 32 ”Traversări și apropieri față de clădiri” care prevede:
  - a. Se interzice trecerea LEA cu tensiuni între 110 kV și 110kV peste construcții, deci implicit realizarea construcțiilor noi sub linia electrică de 110kV și/sau de 20 kV.
3. Conform Ordinului 49/2007 pentru modificarea și completarea „ Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007, art. 18: lățimea zonei de protecție și de siguranță trebuie să fie de:
  - 37 m la LEA 110 kV;
  - 24 m la Lea 20 kV.
4. Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât zona de siguranță și de protecție reglementată față de o capacitate energetică, se poate trata în cadrul unui studiu de coexistență. Costul studiului de coexistență se suportă de către solicitant.
5. 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 minim 0,3 m.

### **D. Rețea de gaz metan**

1. 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: distanță 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 0,8 m 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°.
2. În cazul paralelismului cu conducta de gaz se impune o distanță de protecție de 0,6 m față de cablul electric existent. În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la 1,5 m în cazul

conductelor de gaze pentru presiune joasă sau medie și la 2 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune înaltă.

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

În zonele unde rețelele electrice sunt afectate de amplasamentul construcțiilor sau rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare, gaz, rețelelor rutiere, telefonice, etc. acestea vor fi deviate. În cazurile concrete în care se cere devierea rețelelor electrice se va solicita elaborarea unui documentații tehnice în faza SS ce va fi avizată de SDEE Baia Mare. Elaborarea documentației în fazele următoare și lucrările de devieri vor fi realizate cu o firmă atestată ANRE pe cheltuiala solicitantului devierii.

Pentru realizarea celorlalte documentații de amenajare a teritoriului (P.U.Z sau P.U.D) sau de construire a unor obiective, este necesar a se obține avizul de amplasament al operatorului de distribuție.

Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20 de metri din ax – cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200 de metri ax – în care în vederea construirii este necesar avizul Transgaz.

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

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

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22 m pentru drumurile naționale, 20 m pentru drumuri județene, 18 m pentru drumurile comunale).

Amplasarea în zona drumului public a oricăror construcții, accesuri, amenajări, trebuie să respecte planul de urbanism.

Traseul rețelei stradale în zona intersecției cu drumul județean va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii sociali și de apărare, de factorii economici, de utilizare rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului. Amenajarea intersecției la nivel se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară.

#### **Zonele de protecție și zone de siguranță față de infrastructura feroviară:**

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată se intuie zona de siguranță și de protecție a infrastructurii publice, după cum urmează:

- Zona de siguranță: cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operative a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului
- Zona de protecție: cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100 , distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților pot fi amplasate în această zonă, numai cu aprobarea C.N.F.C. C.R.F. – S.A., conform normativelor în vigoare.

- În cazul în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate private, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane.
- Prin excepție, în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, cu avizul companiei naționale se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii
- În cazul unor disfuncții sau avarii, beneficiarul este obligat să remedieze imediat defecțiunile și dacă este cazul, va plăti despăgubiri pentru pagubele aduse căii ferate.
- Nu se recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate deoarece, calea ferată este un factor agresiv, care creează neajunsuri, poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor.
- În zona de protecție nu se vor amplasa depozite de deșeuri metalice (fier vechi), gropi de gunoi menajer, stații de epurare, gropi adânci ce acumulează ape meteorice, incinde și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare.
- Sistematizarea vertical a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate, se va proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a infrastructurii feroviare.
- Pentru toate construcțiile ce urmează a fi executate în zona de protecție, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate Cluj.

#### **Asigurarea echipării edilitare**

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

La nivelul zonei reglementate se vor asigura:

- Îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.
- Toate noile bransamente vor fi realizat îngropat.
- Alimentarea cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale și telecomunicații a tuturor zonelor de intravilan se va realiza de la rețeaua publică locală, prin extinderi de rețele de-a lungul profilelor stradale existente și propuse, recomandat în spațiilor verzi aferente,
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

#### **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

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

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări. Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ. Acordul vecinilor, este necesar a fi solicitat în condițiile legii în vigoare.

#### **Lucrări de utilitate publică:**

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

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

#### **Amplasarea față de drumuri publice**

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

-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate mai sus este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșele anexate, este interzisă.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG.

#### **Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a



terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în condițiile legii în vigoare.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

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

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

### **Accese carosabile**

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism și a normativelor în domeniu.

### **Accese pietonale și piste de bicicliști:**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

La reabilitarea/modernizarea/înființarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space - străzile cu rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști cât și pentru vehicule.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

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.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, în condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, recomandat cu energii regenerabile – panouri fotovoltaice, solare, energie geotermală, energie eoliană, etc;

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

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

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

### **Parcelarea**

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

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

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte
- suprafața minimă a parcelei de 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; cu excepțiile prevăzute pentru fiecare UTR în parte
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

### **Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii

#### **Aspectul exterior al construcțiilor:**

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

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

Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

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

#### **Parcaje:**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism:

*Anexa Nr. 5 la RGU:*

*Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.*

#### *5.1 - Construcții administrative*

*5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:*

*a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;*

*b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:*

*- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;*

*- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;*

*- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.*

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități depână la 400 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

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

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - 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 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

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

### **Spații verzi și plantate**

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

Anexa Nr. 6 la RGU

#### **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

*6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.*

*6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.*

#### *6.2 - Construcții comerciale*

*Pentru 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.*

#### *6.3 - Construcții de cult*

*Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.*

#### *6.4 - Construcții culturale*

*Pentru toate categoriile de construcții 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.*

#### *6.5 - Construcții de sănătate*

*6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:*

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;*
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m<sup>2</sup>/bolnav.*

*6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/copil.*

#### *6.6 - Construcții și amenajări sportive*

*Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.*

#### *6.7 - Construcții de turism și agrement*

*Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.*

#### *6.8 - Construcții de locuințe*

*Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.*

#### *6.9 - Construcții industriale*

*Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.*

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori.

#### **Împrejmuiuri:**

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

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Se vor respecta prevederile specificate pentru fiecare UTR în parte.

### **III – PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE**

#### **ZC - ZONA CENTRALĂ**

ZC – Zona centrală

#### **L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

L1a – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite

L1b – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mică, din zone constituite

L1c – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, izolate, cu sau fără căi de acces, din zone constituite

#### **IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

IS – Instituții și dotări de interes public

S – Servicii

#### **A1 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE**

A1 – Unități industriale și de depozitare

#### **V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT**

V1 – Spații verzi publice

#### **TE - ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE**

TE - Construcții tehnico-edilitare

#### **G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE**

G - Gospodărie comunală/ cimitire

#### **C – ZONĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE**

C1 – Căi de comunicație rutieră

#### **ZP – ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU/ZONE PROTEJATE**

ZP – Zona de protecție a monumentului istoric

#### **TDS - ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

## ZC - ZONA CENTRALĂ

### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public. Majoritatea instituțiilor publice și de interes public se află în acest perimetru, în legătură directă cu locuințe individuale.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Reguli generale :

- toate clădirile construite în perioada de până la instalarea regimului comunist se consideră ca având valoare istorică (și arhitecturală, după caz), prin urmare acestea se vor proteja prin reabilitarea cu materiale și tehnici originale, după principiile aplicate în cazul monumentelor istorice. Sunt permise lucrări de extindere cu condiția respectării prevederilor din preambul, **Măsuri generale pentru protecție a caselor tradiționale și a clădirilor cu valoare arhitecturală/istorică**. Orice intervenție asupra lor se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură Maramureș.
- Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.
- Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).
- Se vor respecta traseele drumurilor propuse, traseele rețelelor edilitare cu zonele de protecție aferente, zonele de protecție sanitară.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se va solicita avizul SNCFR.
- În zona de protecție a siturilor arheologice pentru orice lucrări de construire se va obține avizul Direcției pentru Cultură Maramureș. Pe terenurile ce se suprapun cu siturile arheologice se vor respecta prevederile din preambul cu referire la siturile arheologice.



## ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

### ZC:

- Instituții publice și servicii precum: unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, sport, comerț, servicii, etc.;
- Locuințe individuale cu regim de construire izolat;
- Locuințe colective cu maxim 12 apartamente
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă, ape;
- Echipamente tehnico-edilitare.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### ZC:

- Amenajarea zonelor centrale va avea ca prioritate asigurarea dotărilor publice necesare localității;
- Activitățile de comerț sau servicii sunt permise cu condiția ca acestea să nu depășească suprafața de 400 mp ADC și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

### ZC: Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală tradițională.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

### ZC:

- Pentru parcele noi, suprafața minimă a parcelei va fi de **500 mp**, front la stradă de minim **12,0 m**.
- parcelarul existent cu suprafețe și front mai mic se menține cu condiția respectării articolelor de mai jos (retrageri, POT, CUT)

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### ZC:

- amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local.
- orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.

- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

- limita maximă de implantare a construcțiilor va fi de 50 m.

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

**ZC:**

- se admit doar clădiri cu regim de construire izolat  
- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare la minim 5 m.

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

**ZC:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, cu respectarea normelor de securitate la incendiu și tipologiile de amplasare a clădirilor în cadrul parcelei – vezi anexă.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**ZC:**

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile urbane, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.

- se admit drumuri de servitute sau private cu lățimea minimă de 4 m cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 150 m.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**ZC:**

- staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice (vezi preambul referitor la parcaje) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

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

**ZC:**

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2+M.**

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 12 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 15 m

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **ZC:**

*Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

- Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

- Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- Acoperișul va fi de tip șarpantă în 4 ape. Sunt permise acoperisuri în 2 ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp). La clădirile de locuințe colective și la clădirile publice se admite acoperișul tip terasă.

- învelitori: lemn, țiglă ceramică culoare natur, fără pigmenți. Sunt admise învelitori din tabla plană dublu faltuită, cu condiția să fie mate (să nu strălucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri. Se acceptă folosirea jgheburilor și burlanelor metalice, culoare gri. Nu se admite tratarea lucioasă, strălucitoare, a tablei. Se admite amplasarea de instalații pe învelitori într-o manieră cât mai compactă.

-Pereții: Sunt acceptate soluțiile constructive contemporane cu condiția ca finisajul exterior să se încadreze într-una din următoarele propuneri: placări cu lemn, tencuii cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori. Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât să nu fie necesară termoizolarea la exterior. Se recomandă utilizarea zidariilor din caramida și a compartimentarilor din lemn (plin sau alcatuiri din scânduri pe structura de lemn și materiale de umplutura organice: lut, chirpici, celuloza, cânepa, lână, etc). Pentru proporțiile clădirilor civile se vor avea în vedere rapoartele tradiționale:  $L/l=2$  în plan și  $H.acoperis/H.pereti=2$ , iar pentru clădiri de tip industrial :  $H.acoperis/H.pereti=1$ .

- soclul poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton și amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuieli în culori terne, beton aparent.

- tâmplăria: se acceptă tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu sau metalice. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.

- prispa: În cazul caselor noi, se va pastra ideea prispei si a ritmurilor sale, adaptata cerintelor functionale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a ramâne domeniul arhitecturii traditionale, trebuie sa fie realizata din lemn. Se va acorda mare atentie tratarii lemnului (împotriva focului, fungilor si a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu exceptia tâmplariei), baițuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, si a lacurilor lucioase.

- amenajări exterioare: pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatra naturala, de preferință piatra de râu montata cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatra, regulata sau neregulata, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, neborderate. Se interzice acoperirea solului cu suprafețe mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasata este recomandata daca este folosita ponderat.

- mobilier exterior: Mobilierul exterior se recomanda a fi realizat din materiale naturale locale (lemn, piatra, nuiele, lut) astfel încât sa se integreze și sa dea valoare amenajarilor exterioare.

Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza placari cu piatra sparta sau cu elemente de lemn care sa dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”

- Vegetația: Pentru ornamentarea incintelor se recomanda folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununia, fag, etc.

- Iluminarea exterioară: Se va evita poluarea luminoasa și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fara ornamente care mimeaza stilurile istorice.

- Reclame, firme, inscripții: Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumina reflectata (NU tip panou reflectorizant).

- Toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobila în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisa dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

- Anexe gospodărești: Se va urmari pastrarea anexelor gospodarești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodariei moderne.

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

### **ZC:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțuri forate și construcțiile învecinate și 20 de metri între puțuri și fosa septică sau bazinul vidanjabil;

- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/branșament, contoare, antene TV, ș.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**ZC:**

- spațiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața parcelei.

### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

**ZC:**

- împrejuririle se vor realiza conform arhitecturii tradiționale. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților. Sunt acceptate gardurile din lemn sau metalice cu condiția ca gardul dinspre strada să fie transparent și să respecte gabaritul gardurilor tradiționale. De asemenea este acceptat soclul din beton, vopsit în culori estompate, terne (gri) sau din beton aparent.

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

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

**ZC:** POT maxim = 50%

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

**ZC:** CUT maxim = 1,0

## L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

### L1a – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având un regim de înălțime mic (parter, parter și mansardă), dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localităților.

Tipologia locuințelor existente în Comuna Poienile de sub Munte este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor.

Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită condițiilor geografice.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de protecție a siturilor arheologice pentru orice lucrări de construire se va obține avizul Direcției pentru Cultură Maramureș. Pe terenurile ce se suprapun cu siturile arheologice se vor respecta prevederile din preambul cu referire la siturile arheologice.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

Se vor respecta traseele drumurilor propuse, fără a se permite lucrări de intervenții în culoarul rezervat drumurilor propuse sau propuse pentru modernizare.

În zonele care se suprapun cu ariile naturale protejate, pentru lucrări de construire, se va solicita avizul custodelui.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

#### L1a:

- Locuințe individuale;  
Se admit următoarele **funcțiuni complementare**:
- **afere zonei IS**: unități de interes public, spații administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate,

structuri de primire turistică (pensiuni și agropensiuni), servicii, cabinete individuale;

- **aferente subzonei V1:** spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- **aferente zonei TE:** echipamente tehnico-edilitare.
- Alei pietonale, accese, parcaje.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### L1a:

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;

- se admit activități productive nepoluante și depozitare, care să nu implice mai mult de 5 angajați, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;

- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);

- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

### L1a:

- orice alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

#### L1a:

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă suprafața minimă de **200 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L1a:**

- amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- limita maximă de implantare a construcțiilor va fi de 50 m.

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

**L1a:**

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

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

**L1a:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L1a:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-un drum/stradă cu profilul minim stabilit conform planșelor anexate. Pentru circulații pe două sensuri lățimea minimă a profilului va fi de **minim 10.0 metri**, din care 6m carosabil, câte 1 m/sens spațiu verde și loc pentru rețele subterane, respectiv 1 metru/sens pentru circulații pietonale, iar pentru circulații în sens unic, lățimea minimă a profilului va fi de **7 m** din care 4 m carosabil, câte 0,5m spațiu verde/sens și câte 1m/sens circulații pietonale.



- drumuri de servitute se admit doar cu condiția ca acestea să nu depășească 150 m lungime și să aibă lățimea de minim 4m.
- se vor respecta tramele stradale propuse prin PUG și profilele transversale minimale propuse.
- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

### L1a:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate sau în interiorul parcelelor, în afara spațiilor publice.
- pentru alte funcțiuni admise, se vor respecta prevederile din preambul cu privire la staționarea autovehiculelor.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### L1a:

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+M/Er**

Înălțimea maximă admisă la cornișă: **8 m**

Înălțimea maximă admisă la coamă : **12 m**

La clădirile publice se admite un regim de înălțime de maxim **S/D+P+2+M/Er**, înălțimea maximă admisă la cornișă: **10 m**, înălțimea maximă admisă la coamă : **15 m** cu condiția elaborării unui PUD aprobat.

Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### L1a:

*Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

- Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

- Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- Acoperișul va fi de tip șarpantă în 4 ape. Sunt permise acoperisuri în 2 ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp).

- învelitori: lemn, țiglă ceramică culoare natur, fără pigmenți. Sunt admise învelitori din tabla plana dublu faltuita, cu condiția să fie mate (să nu strălucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri. Se acceptă folosirea jgheburilor și burlanelor metalice, culoare gri. Nu se admite tratarea lucioasă, strălucitoare, a tablei. Se admite amplasarea de instalații pe învelitori într-o manieră cât mai compactă.

- Pereții: Sunt acceptate soluțiile constructive contemporane cu condiția ca finisajul exterior să se încadreze într-una din următoarele propuneri: plăcări cu lemn, tencuili cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori. Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât să nu fie necesară termoizolarea la exterior. Se recomandă utilizarea zidăriilor din caramida și a compartimentarilor din lemn (plin sau alcatuiri din scânduri pe structura de lemn și materiale de umplutura organice: lut, chirpici, celuloza, cânepa, lână, etc). Pentru proporțiile clădirilor civile se vor avea în vedere rapoartele tradiționale:  $L/l=2$  în plan și  $H.acoperis/H.pereti=2$ , iar pentru clădiri de tip industrial :  $H.acoperis/H.pereti=1$ .

- soclul poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton și amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuiele în culori terne, beton aparent.

- tâmplăria: se acceptă tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu sau metalice. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.

- prispa: În cazul caselor noi, se va păstra ideea prispei și a ritmurilor sale, adaptată cerințelor funcționale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a rămâne domeniul arhitecturii tradiționale, trebuie să fie realizată din lemn. Se va acorda mare atenție tratării lemnului (împotriva focului, fungilor și a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu excepția tâmplăriei), bățuri în nuanțe străine de esențele lemnoase specifice zonei, și a lacurilor lucioase.

- amenajări exterioare: pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatra naturală, de preferință piatra de râu montată cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatră, regulată sau neregulată, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, neborderate. Se interzice acoperirea solului cu suprafețe mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasată este recomandată dacă este folosită ponderat.

- mobilier exterior: Mobilierul exterior se recomandă să fie realizat din materiale naturale locale (lemn, piatră, nuiele, lut) astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare.

Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza plăcări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”

- Vegetația: Pentru ornamentarea incintelor se recomandă folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.

- Iluminarea exterioară: Se va evita poluarea luminoasa și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fara ornamente care mimeaza stilurile istorice.

- Reclame, firme, inscripții: Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumina reflectata (NU tip panou reflectorizant).

- Toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobila în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisa dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

- Anexe gospodărești: Se va urmari pastrarea anexelor gospodarești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodariei moderne.

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

### **L1a:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;

- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);

- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;

- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

- deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS;

- este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

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

**L1a:** spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**L1a:** împrejuririle spre stradă vor fi de maxim 1,50 m înălțime (cu excepția porților) și se vor realiza din lemn sau nuiele.

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

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

**L1a:** POT maxim = 35%

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

L1a: CUT maxim = 0,9

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

### L1b – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mica, din zone constituite

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având un regim de înălțime mic (parter, parter și mansardă), dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localităților.

Tipologia locuințelor existente în Comuna Poienile de sub Munte este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor.

Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită condițiilor geografice.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de protecție a siturilor arheologice pentru orice lucrări de construire se va obține avizul Direcției pentru Cultură Maramureș. Pe terenurile ce se suprapun cu siturile arheologice se vor respecta prevederile din preambul cu referire la siturile arheologice.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

Se vor respecta traseele drumurilor propuse, fără a se permite lucrări de intervenții în culoarul rezervat drumurilor propuse sau propuse pentru modernizare.

În zonele care se suprapun cu ariile naturale protejate, pentru lucrări de construire, se va solicita avizul custodelui.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

#### L1b:

- Locuințe individuale;  
Se admit următoarele **funcțiuni complementare**:
- **aferente zonei IS**: unități de interes public, spații administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate,

structuri de primire turistică (pensiuni și agropensiuni), servicii, cabinete individuale;

- **aferente subzonei V1:** spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- **aferente zonei TE:** echipamente tehnico-edilitare.
- Alei pietonale, accese, parcaje.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### L1b:

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;

- se admit activități productive nepoluante și depozitare, care să nu implice mai mult de 5 angajați, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;

- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);

- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

### L1b:

- orice alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

#### L1b:

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă suprafața minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L1b:**

- amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- limita maximă de implantare a construcțiilor va fi de 50 m.

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

**L1b:**

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

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

**L1b:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L1b:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-un drum/stradă cu profilul minim stabilit conform planșelor anexate. Pentru circulații pe două sensuri lățimea minimă a profilului va fi de **minim 10.0 metri**, din care 6m carosabil, câte 1 m/sens spațiu verde și loc pentru rețele subterane, respectiv 1 metru/sens pentru circulații pietonale, iar pentru circulații în sens unic, lățimea minimă a profilului va fi de **7 m** din care 4 m carosabil, câte 0,5m spațiu verde/sens și câte 1m/sens circulații pietonale.

- drumuri de servitute se admit doar cu condiția ca acestea să nu depășească 150 m lungime și să aibă lățimea de minim 4m.
- se vor respecta tramele stradale propuse prin PUG și profilele transversale minimale propuse.
- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

### L1b:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate sau în interiorul parcelelor, în afara spațiilor publice.
- pentru alte funcțiuni admise, se vor respecta prevederile din preambul cu privire la staționarea autovehiculelor.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### L1b:

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+M/Er**

Înălțimea maximă admisă la cornișă: **8 m**

Înălțimea maximă admisă la coamă : **12 m**

La clădirile publice se admite un regim de înălțime de maxim **S/D+P+2+M/Er**, înălțimea maximă admisă la cornișă: **10 m**, înălțimea maximă admisă la coamă : **15 m** cu condiția elaborării unui PUD aprobat.

Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### L1b:

*Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

- Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

- Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- Acoperișul va fi de tip șarpantă în 4 ape. Sunt permise acoperisuri în 2 ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp).

- învelitori: lemn, țiglă ceramică culoare natur, fără pigmenți. Sunt admise învelitori din tablaă plana dublu faltuita,cu conditia sa fie mate (sa nu straluceasca) si culoarea sa fie în nuanțe de gri. Se accepta folosirea jgheaburilor și burlanelor metalice, culoare gri. Nu se admite tratarea lucioasa, stralucitoare, a tablei. Se admite amplasarea de instalații pe învelitori într-o manieră cât mai compactă.

-Pereții: Sunt acceptate solutiile constructive contemporane cu conditia ca finisajul exterior sa se încadreze într-una din urmatoarele propuneri: placări cu lemn, tencuili cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori. Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât sa nu fie necesara termoizolarea la exterior. Se recomanda utilizarea zidariilor din caramida și a compartimentarilor din lemn (plin sau alcatuiri din scânduri pe structura de lemn și materiale de umplutura organice: lut, chirpici, celuloza, cânepa, lâna, etc). Pentru proportiile cladirilor civile se vor avea în vedere rapoartele traditionale:  $L/l=2$  în plan si  $H.acoperis/H.pereti=2$ , iar pentru cladiri de tip industrial :  $H.acoperis/H.pereti=1$ .

- soclul poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton si amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuielei în culori terne, beton aparent.

- tâmplăria: se accepta tâmplarie din lemn, P.V.C., aluminiu sau metalice. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.

- prispa: În cazul caselor noi, se va pastra ideea prispei si a ritmurilor sale, adaptata cerintelor functionale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a ramâne domeniul arhitecturii traditionale, trebuie sa fie realizata din lemn. Se va acorda mare atentie tratarii lemnului (împotriva focului, fungilor si a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu exceptia tâmplariei), baițuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, si a lacurilor lucioase.

- amenajări exterioare: pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafete permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatra naturala, de preferință piatra de râu montata cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatra, regulata sau neregulata, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, neborderate. Se interzice acoperirea solului cu suprafete mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasata este recomandata daca este folosita ponderat.

- mobilier exterior: Mobilierul exterior se recomanda a fi realizat din materiale naturale locale (lemn, piatra, nuiele, lut) astfel încât sa se integreze și sa dea valoare amenajarilor exterioare.

Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza placari cu piatra sparta sau cu elemente de lemn care sa dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”

- Vegetația: Pentru ornamentarea incintelor se recomanda folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.



- Iluminarea exterioară: Se va evita poluarea luminoasa și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fara ornamente care mimeaza stilurile istorice.

- Reclame, firme, inscripții: Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumina reflectata (NU tip panou reflectorizant).

- Toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobila în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisa dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

- Anexe gospodărești: Se va urmari pastrarea anexelor gospodarești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodariei moderne.

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

### **L1b:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;

- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);

- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;

- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

- deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS;

- este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

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

**L1b:** spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**L1b:** împrejuririle spre stradă vor fi de maxim 1,50 m înălțime (cu excepția porților) și se vor realiza din lemn sau nuiele.

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

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

**L1b: POT maxim = 35%**

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

**L1b: CUT maxim = 0,9**

## **L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**L1c – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, izolate, cu sau fără căi de acces, din zone constituite**

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având un regim de înălțime mic (parter, parter și mansardă), dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localităților.

Tipologia locuințelor existente în Comuna Poienile de sub Munte este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor.

Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită condițiilor geografice.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de protecție a siturilor arheologice pentru orice lucrări de construire se va obține avizul Direcției pentru Cultură Maramureș. Pe terenurile ce se suprapun cu siturile arheologice se vor respecta prevederile din preambul cu referire la siturile arheologice.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

Se vor respecta traseele drumurilor propuse, fără a se permite lucrări de intervenții în culoarul rezervat drumurilor propuse sau propuse pentru modernizare.

În zonele care se suprapun cu ariile naturale protejate, pentru lucrări de construire, se va solicita avizul custodelui.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**L1c:**

- Locuințe individuale;  
Se admit următoarele **funcțiuni complementare:**

- **afere zonei IS:** unități de interes public, spații administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensuni și agropensuni), servicii, cabinete individuale;
- **afere subzonei V1:** spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- **afere zonei TE:** echipamente tehnico-edilitare.
- Alei pietonale, accese, parcaje.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### L1c:

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;

- se admit activități productive nepoluante și depozitare, care să nu implice mai mult de 5 angajați, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;

- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);

- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

### L1c:

- orice alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

#### L1c:

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă suprafața minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### L1c:

- amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- limita maximă de implantare a construcțiilor va fi de 50 m.

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

### L1c:

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

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

L1c: clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### L1c:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-un drum/stradă cu profilul minim stabilit conform planșelor anexate. Pentru circulații pe două sensuri lățimea minimă a profilului va fi de **minim 10.0 metri**, din care 6m carosabil, câte 1 m/sens spațiu verde și loc pentru rețele subterane, respectiv 1 metru/sens pentru circulații pietonale, iar pentru

circulații în sens unic, lățimea minimă a profilului va fi de **7 m** din care 4 m carosabil, câte 0,5m spațiu verde/sens și câte 1m/sens circulații pietonale.

- drumuri de servitute se admit doar cu condiția ca acestea să nu depășească 150 m lungime și să aibă lățimea de minim 4m.

- se vor respecta tramele stradale propuse prin PUG și profilele transversale minimale propuse.

- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

### **L1c:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate sau în interiorul parcelelor, în afara spațiilor publice.

- pentru alte funcțiuni admise, se vor respecta prevederile din preambul cu privire la staționarea autovehiculelor.

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

### **L1c:**

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+M/Er**

Înălțimea maximă admisă la cornișă: **8 m**

Înălțimea maximă admisă la coamă : **12 m**

La clădirile publice se admite un regim de înălțime de maxim **S/D+P+2+M/Er**, înălțimea maximă admisă la cornișă: **10 m**, înălțimea maximă admisă la coamă : **15 m** cu condiția elaborării unui PUD aprobat.

Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **L1c:**

*Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.*

*În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.*

*Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:*

- Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

- Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- Acoperișul va fi de tip șarpantă în 4 ape. Sunt permise acoperisuri în 2 ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp).

- învelitori: lemn, țiglă ceramică culoare natur, fără pigmenți. Sunt admise învelitori din tabla plană dublu faltuită, cu condiția să fie mate (să nu strălucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri. Se acceptă folosirea jgheburilor și burlanelor metalice, culoare gri. Nu se admite tratarea lucioasă, strălucitoare, a tablei. Se admite amplasarea de instalații pe învelitori într-o manieră cât mai compactă.

-Pereții: Sunt acceptate soluțiile constructive contemporane cu condiția ca finisajul exterior să se încadreze într-una din următoarele propuneri: placări cu lemn, tencuili cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori. Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât să nu fie necesară termoizolarea la exterior. Se recomandă utilizarea zidărilor din caramida și a compartimentărilor din lemn (plin sau alcătuit din scânduri pe structura de lemn și materiale de umplutură organice: lut, chirpici, celuloză, cânepă, lână, etc). Pentru proporțiile clădirilor civile se vor avea în vedere rapoartele tradiționale:  $L/l=2$  în plan și  $H.acoperis/H.pereti=2$ , iar pentru clădiri de tip industrial :  $H.acoperis/H.pereti=1$ .

- soclul poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton și amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuieți în culori terne, beton aparent.

- tâmplăria: se acceptă tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu sau metalice. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.

- prispa: În cazul caselor noi, se va păstra ideea prispei și a ritmurilor sale, adaptată cerințelor funcționale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a rămâne domeniul arhitecturii tradiționale, trebuie să fie realizată din lemn. Se va acorda mare atenție tratării lemnului (împotriva focului, fungilor și a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu excepția tâmplăriei), bășuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, și a lacurilor lucioase.

- amenajări exterioare: pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatră naturală, de preferință piatră de râu montată cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatră, regulată sau neregulată, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, nebordurate. Se interzice acoperirea solului cu suprafețe mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasată este recomandată dacă este folosită ponderat.

- mobilier exterior: Mobilierul exterior se recomandă să fie realizat din materiale naturale locale (lemn, piatră, nuiele, lut) astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare.

Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”

- Vegetația: Pentru ornamentarea incintelor se recomandă folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.

- Iluminarea exterioară: Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fără ornamente care mimează stilurile istorice.

- Reclame, firme, inscripții: Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumina reflectată (NU tip panou reflectorizant).

- Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- Anexe gospodărești: Se va urmări păstrarea anexelor gospodărești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodăriei moderne.

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

### **L1c:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);

- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;

- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

- deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS;

- este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

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

**L1c:** spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**L1c:** împrejuririle spre stradă vor fi de maxim 1,50 m înălțime (cu excepția porților) și se vor realiza din lemn sau nuiele.

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

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

**L1c:** POT maxim = 35%

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

L1c: CUT maxim = 0,9

## **IS- INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI**

**Zona IS de instituții publice și servicii cuprinde următoarele subzone:**

### **IS – Instituții și dotări de interes public**

Subunitatea urbanistică este alcătuită din imobilele cu destinația de instituții publice și servicii de interes public (administrative, socio-culturale, de învățământ, de sănătate, de cult, etc), dispersate în teritoriul intravilanului Comunei Vișeu de Jos, în afara zonei centrale și a zonelor de protecție a monumentelor istorice. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

### **S – Instituții și dotări de interes public**

Subunitatea urbanistică este reprezentată de terenurile ocupate de construcții cu destinația de servicii, comerț, reprezentanțe, structuri de primire turistică, unități financiare, ateliere de întreținere, reparații, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, etc, aflate în proprietatea privată a unor agenți economici, inclusiv terenurile noi rezervate pentru acest tip de funcțiuni.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**IS :**

- construcții administrative
- construcții de învățământ: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, cercetare
- construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici
- construcții de cultură: case de cultură, cămine culturale, săli de reuniune, centre educaționale, centre multifuncționale, etc
- construcții de sănătate
- construcții sociale, centre de zi, centre multifuncționale, etc
- construcții pentru sport
- alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public.
- funcțiuni conexe celor de mai sus.

**S :**

- construcții cu destinația de servicii, comerț, logistică, reprezentanțe, structuri de primire turistică, unități financiare, ateliere de întreținere, reparații, apălătorii auto, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, etc
- servicii: funcțiuni administrative, financiar-bancare, construcții de sănătate: dispensar, stomatologie, farmacie, funcțiuni de turism, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe, alte servicii;

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

**IS :**



– se admit activități de comerț și locuire care să deservească activitatea principală (de exemplu magazine în școli, spitale, etc, cazare pentru elevi, cazare în mănăstiri, locuințe de serviciu, etc)

S :

- se admit mici activități de producție sau depozitare cu condiția ca activitățile să nu fie poluante, să nu creeze disconfort vecinilor și să își desfășoare activitatea în exclusivitate în interiorul clădirii.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :**

**IS+S:**

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**

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

**IS+S:**

- pentru parcele noi, suprafața minimă va fi de 500 mp și front la stradă de minim 12 m.
- adâncimea parcelei va fi mai mare decât frontul la stradă
- parcelarul existent cu suprafețe și dimensiuni mai mici se mențin cu condiția respectării articolelor de mai jos (retrageri, POT, CUT)

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

**IS+S:**

- amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin 3 metri
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

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

**IS+S:**

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m.

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

**IS+S:**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**IS+S:**

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat

- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile urbane, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.

- se admit drumuri de servitute sau private cu lățimea minimă de 4 m cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 150 m.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap motor.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**IS :**

- **Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.**

- **Necesarul de parcaje: conform RGU și normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor – vezi preambul**

- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere minim **5 locuri** de parcare.

- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori și spectatori și personal, după cum urmează :

- câte un loc de parcare la **50 mp** spațiu de expunere;
- un loc la **10-20** locuri în sală.

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează :

- un loc de parcare la **200 mp** suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la **400 mp**;
- un loc de parcare la **100 mp** suprafață desfașurată a construcției pentru unități de **400-600 mp**.

- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la **5-10** locuri de masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- pentru construcțiile de sănătate va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute **3-4** locuri de parcare la 12 cadre didactice.

**S :** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate. Necesarul de parcaje: conform RGU și normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor – vezi preambul

## **ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**IS+S:**

Regim de înălțime maxim admis:

**S/D+P+2+M/Er**

Înălțimea maximă admisă : la cornișă 10 m, la coamă 15 m

Pentru biserici se admite înălțimea maximă de 30 m.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**IS+S :**

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra

mediului prin marirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se admite combinarea elementelor de arhitectură modernă cu elemente de arhitectură tradițională.

- Volumetrie: va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lîsă fîlțuită pentru acoperișe înclinate, de culoare cărămiziu, maro sau gri, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se interzic învelitorile bituminoase.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc); nu se acceptă la clădirile publice confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox, policarbonat.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori.
- Tîmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi doar tîmplării din lemn sau aluminiu, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Tîmplăriile valoroase se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu altele de aceeași formă și material.
- jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.
- Se interzice eliminarea decorațiilor valoroase la clădirile existente (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc).

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

### **IS+S:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura echiparea clădirilor publice și de locuințe colective cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (panouri fotovoltaice, solare, etc) în măsura rentabilității;
- se interzice dispunerea aparatelor de climatizare, a cablurilor sau a altor echipamente pe fațadele clădirilor

## **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

### **IS+S:**

- **suprafața de spațiu verde aferentă unei funcțiuni se va stabili conform Regulamentului general de urbanism – vezi preambul, spații verzi, și conform normativelor în vigoare.**
- pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate;
- pentru toate construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – minim 20% din suprafața totală a terenului.
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :

- aliniamente simple sau duble cu rol de protecție;
  - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/pacient;
  - pentru creșe speciale : 10-15 mp/copil.
- pentru construcțiile comerciale, vor fi prevăzute cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% spații verzi din suprafața totală a terenului.
- pentru unitățile de învățământ preșcolar, incintele vor fi prevăzute cu spațiu verde cu lățimea de minim 2,5 m, cu rol în reducerea influenței zgomotului stradal.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI :**

##### **IS+S:**

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, etc.
- înălțimea maximă a gardurilor va fi de 1.80 metri .

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

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

##### **IS+S:**

- POT maxim = 50%.

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

##### **IS+S:**

- CUT maxim = 2,2.

#### **A1 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE**

Zona cuprinde următoarele subzone:

**A1**– Unități industriale și de depozitare

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive, depozitare și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive.

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

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

**A1:** activități productive nepoluante, depozitare și funcțiuni complementare de servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN:

- o Secțiunea C – industria prelucrătoare:
  - Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
  - Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
  - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
  - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
  - Diviziunea 15 – Tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnasamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.
  - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și pluta, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
  - Diviziunea 18 - Tiparire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor
  - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
  - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
  - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Producția de profile obținute la rece
  - Diviziunea 25 – industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații.
  - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
  - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
  - Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
  - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor
  - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobilă
  - Diviziunea 32 – Alte activități industriale
  - Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
- o Secțiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor:
  - Diviziunea 45 - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
  - Diviziunea 46 - Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete
- o Secțiunea H – Transport și depozitare:
  - Diviziunea 473 - Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule în magazine specializate
  - Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210
- o Depozitare
  - o Secțiunea J – Informații și comunicații:
    - Diviziunea 58 – Activități de editare
    - Diviziunea 59 - Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală
    - Diviziunea 60 - Activități de difuzare și transmitere de programe
    - Diviziunea 61 – Telecomunicații
    - Diviziunea 62 - Activități de servicii în tehnologia informației
    - Diviziunea 63 - Activități de servicii informatice
  - o Secțiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport:
    - Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing

- Diviziunea 78 - Activități de servicii privind forța de muncă
  - Diviziunea 79 – Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică
- suprafețe de parcare, accese auto și spații pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre;
  - plantații verzi de protecție.

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

### **A1:**

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici;
- Se vor respecta măsurile de protecție sanitară prevăzute de legile în vigoare;
- Se admit funcțiuni complementare (agrozootehnice) cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

### **A1:**

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Obiective SEVESO.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

**A1:** Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **15,00 metri** și o suprafață minimă de **500 mp**.

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

#### **A1:**

- amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin 5 metri.
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- limita maximă de implantare a construcțiilor va fi de 50 m.

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

#### **A1:**

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu.

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

### **A1:**

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **5,0 metri**.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **A1:**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățime de minim **4.0 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport cu gabarit mare.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **A1:**

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**A1:** Regim de înălțime maxim admis : S/D+P+E/M

Înălțimea maximă admisă la cornisă: 8 m

Înălțimea maximă admisă la coamă: 12 m

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **A1:**

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.
- Volumetria va fi simplă.
- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se vor realiza ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă; nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.
- Învelitoare: se admit acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori tablă sau țiglă ceramică, culori cărămiziu sau gri.

- Parament și închideri: -închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie, placaje, alucobond sau similar, etc. Paramentul va fi finisat cu tencuiei, betonului aparent, etc.

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform paletarului de color anexat. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.

- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.

- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.

- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;

- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

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

**A1:**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- Se admit și soluții provizorii/locale, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

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

**A1:**

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată 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 **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**A1:** - Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim **2.20 metri**. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**A1:** POT maxim 50%



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

**A1:** CUT maxim = 1,00.

**V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

Se compune din următoarele UTR-uri:

V 1 – Spații verzi

**GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și plantări de diferite tipuri.

Se vor realiza fâșii plantate de protecție sanitară, amenajate ca zone de tampon, între zonele rezidențiale și cele cu impact potențial asupra acestora: zone agro-industriale, cimitire, tehnico-edilitare.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate – parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății, populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**V 1a** – spații verzi înierbate și plantate;

- Circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor, mobilier urban;
- Alte utilizări conform legilor și normelor în vigoare.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**V1** : Se admit dotări publice, clădiri pentru sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**V1**: - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport;
- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

## **SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

**V1 :** construcțiile permise se vor realiza astfel încât suprafața totală a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a zonei verzi.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**V1:** construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 3 metri.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**V1:** construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**V1:** construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 3 metri, respectând normele de protecția la incendiu.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**V1 :** se va asigura minim accesul pietonal și pe bicicletă.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**V1:** staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în interiorul parcelei sau în parcuri publice amenajate conform normelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**V1:** regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de 10 m, cu excepția construcțiilor pentru sport, care se vor realiza conform normativelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**V1a:**

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes).
- **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor. Nu se admit culori stridente, saturate. Culorile vor respecta paletarul de culori anexat. Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc.

- **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate
- **Tâmplăria** va fi din lemn, PVC, aluminiu
- **Elementele adiacente construcției:** Scările exterioare, stâlpii, parapeții, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în patru ape sau două ape sau tip terasă.
- **Învelitorile** lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâlfuită culoare gri și alte materiale cu condiția să fie mate (să nu strălucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

##### **V1:**

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de construcții.

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**V1a :** spațiile plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 90 % din suprafața parcelei.

##### **V**

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**V1:** împrejuririle se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră) sau vor fi de tip gard viu și vor avea înălțimea de maxim 1.80 m.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**V1 :** POT maxim =10 %

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

**V1 :** CUT maxim = 0,45

## **TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.**

### **GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.**

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare existente și viitoare (clădiri și instalații aparținând alimentării cu apă, energie electrică, gaze naturale, tefelonie, canalizare, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar și a deținătorului rețelelor.

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

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

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

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

TE -se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

TE - se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

### **SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

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

TE - pentru clădiri de servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m.

- echipamentele aferente lucrărilor tehnico-edilitare se pot dispune pe imobile cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora.

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

TE - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune retras față de aliniamentul existent și propus (în urma lărgirilor de drumuri) la o distanță de minim 3,00 metri.

- echipamentele aferente rețelelor edilitare se pot dispune la aliniament.

- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

**TE** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m; În cazul echipamentelor dispuse pe terenuri cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora, amplasarea lor se va face pe limitele de parcelă.

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

**TE** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu. Distanțele între echipamente și clădiri vor respecta limitele de siguranță și protecție conform normativelor în vigoare.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**TE** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică cu lățimea minimă a carosabilului de 4 m

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**TE** - în cazul construcțiilor de clădiri, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism și a normelor tehnice în vigoare.

În cazul echipamentelor, nu este necesară asigurarea staționării autovehiculelor.

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

**TE** - înălțimea clădirilor nu va depăși **7,00 m**. Înălțimile echipamentelor vor respecta o înălțime maximă de 15 m sau conform reglementărilor tehnice în vigoare.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**TE** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**TE** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice sau din surse locale

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

**TE** : suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

**TE** - împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.

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

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

**TE- POT maxim = 40 %**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

**TE - CUT maxim = 1,00 mp**

## **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.CIMITIRE. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

În comuna Vișeu de Jos zona este reprezentată de funcțiuni de gospodărie comunală – cimitire, administrate de către Biserici.

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

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

**G - cimitire și clădiri anexă:**

- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**G -** se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației;

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**G-** se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

### **SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

**G -** suprafața minimă a unui cimitir va fi de 500 mp..

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**G -** clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 5 metri față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3 metri față de aliniament ;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**G -** clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele laterale și la minim 5 metri față de limitele posterioare.

- Mormintele se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele de proprietate

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**G -** Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**G** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Se va asigura circulația carosabilă până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**G** – Staționarea autovehiculelor se va organiza în parcuri amenajate.

Necesarul de parcaje:

-1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**G** - Regimul de înălțime maxim admis este – pentru capele, conform cultului, fără a depăși 30 m, pentru clădiri administrative – parter, înălțime maximă 7 metri

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**G** – Conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: policarbonat, inox, sticlă oglindată, etc. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**G** - se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**G** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20% din suprafața totală

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**G:**

- împrejuririle spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,8 metri.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**G** - POT maxim (construcții + monumente funerare) = 60%

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

**G** – CUT maxim (construcții + monumente funerare) = 0,6

**C – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE****C1 – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE**

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament. Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor lua în aplicare profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

Pentru amenajarea spațiului public se va constitui un specific local, de natură modernă, contemporană, specific localităților urbane.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi detaliată prin regulamente și hotărâri de Consiliu Local.

Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de 20 de metri față de axul drumurilor județene, respectiv de 18 de metri față de axul drumurilor comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE****C1 :**

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră
- spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte
- mobilier urban
- echipamente tehnico-edilitare

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI****C1 :**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE****C1 :**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

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



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

**C1 :** Se vor respecta profilele transversale minimale propuse prin prezenta documentație conform normativelor în vigoare.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**C1 :** Nu este cazul

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**C1 :** Nu este cazul

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**C1 :** Nu este cazul

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**C1 :** Nu este cazul

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**C1:**

- staționarea autovehiculelor în spațiile publice se va face numai în parcuri amenajate corespunzător.
- În profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care spațiul permite acest lucru.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**C1:** Nu este cazul

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**C1 -** Drumurile existente propuse pentru modernizarea și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație.

- se admit drumuri de servitute sau private cu lățimea minimă de 4 m cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 150 m.
- Pentru aleile pietonale și se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști în măsura în care permite spațiul
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, alcătuite din materiale preponderent naturale (lemn, piatră, vegetație)

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**C1:** Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**C1:** se vor asigura aliniamente verzi de-a lungul străzilor din intravilan, plantate cu arbori.

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**C1:** nu este cazul

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**C1:** - nu este cazul

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

**C1:** - nu este cazul

## **ZP – ZONE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI A OBIECTIVELOR PROPUSE PENTRU CLASARE**

### **ZP1 – Zonă de protecție a monumentului istoric Biserica de lemn ucraineină "Schimbarea la față"**

Pentru monumentele istorice și obiectivele propuse pentru clasare au fost instituite zone de protecție în conformitate cu Legea 422/2001 și Legea 5/2000, cu scopul de a asigura conservarea și valorificarea cadrului arhitectural al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări ale construcțiilor existente, etc.). Acestea au fost delimitate conform reglementărilor prevăzute în Studiul de fundamentare istoric aferent PUG.

Pentru orice fel de intervenție, în zona de protecție a monumentelor se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Maramureș.

Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici.

Se interzice strămutarea sau demolarea construcțiilor și porților cu arhitectură tradițională, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu avansat de degradare și nu mai pot fi salvate sau prezintă pericol de prăbușire.

Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului, parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic (maxim P+M), volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la invelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **ZP1:**

- Locuințe individuale;
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc.;
- Unități de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensiuni și agropensiuni), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri, terase, cofetării, etc), servicii, birouri, cabinete individuale
- Cimitire – funcțiuni existente
- Spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive.
- echipamente tehnico-edilitare, cu excepția antenelor GSM
- alei pietonale, accese, parcaje.
- se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.
- se admit activități agricole

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

#### **ZP1:**

- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport (maxim 5 autovehicule mici pe zi), iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.
- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minim 25 m de clădirile din zona IS;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbra - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**ZP1:** se interzic următoarele utilizări:

- Depozitare en-gros
- Platforme de precolectare a deșeurilor
- Unități comerciale de tip supermarket,
- Service auto, spălătorii auto, antene GSM.
- Activități poluante
- Demolarea clădirilor și porților cu arhitectură tradițională.
- alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**

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

**ZP1:**

Pentru parcelări noi, parcelele vor trebui să respecte :

- să aibă suprafața minimă de **300 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
- În cazul operațiunilor de parcelare, se interzic parcelările noi de tip urban: loturile vor fi de tip rural și vor respecta următoarele caracteristici : raportul între frontul la stradă și adâncime de cel puțin 1/3, maxim 50 m în adâncime va fi zona destinată pentru clădiri, iar partea din spate va fi dedicată activităților agricole sau spațiilor verzi.
- În cazul parcelelor constituite, se consideră construibilă și parcelele cu suprafețe și dimensiuni mai mici decât cele menționate mai sus, cu condiția respectării retragerilor minime ale clădirilor stabilite la articolele de mai jos și a indicatorilor urbanistici.

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

**ZP1:**

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local.
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, 13 metri față de drumul național și cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde

este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).

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

### **ZP1:**

- **Clădirile vor fi dispuse doar izolat, conform specificului zonei.**
- Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

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

### **ZP1:**

- clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.  
Pentru locuințe se vor respecta cele 2 tipuri de amplasare a caselor pe lot:
- case amplasate perpendicular pe stradă, aliniat cu construcțiile existente în vecinătate;
- case amplasate paralel cu strada, retrase față de aliniament și poziționate în spatele construcțiilor anexe.

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

### **ZP1:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 4 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu dimensiunea de :
  - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 4 m lățime;
  - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (minim 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

### **ZP1:**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau în parcări publice amenajate cu locuri închiriate;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice specifice (vezi preambul referitor la parcaje) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

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

### **ZP1:**

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+M**
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 5 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 10 m
- În mansardă se admit mai multe niveluri în funcție de cât permite suprafața utilă acoperișului.

### **Pentru institutii publice se admite:**

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+M**
- Înălțimea maximă a nivelului convențional: 3 m
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 8 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12 m

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **ZP1:**

- Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

- Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- Acoperișul va fi de tip șarpantă în 4 ape. Sunt permise acoperisuri în 2 ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp).

- învelitori: șindrila sau țiglă ceramică culoare cărămiziu

- Pereti: din lemn sau zidărie, tencuieli cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Pentru proportiile cladirilor civile se vor avea în vedere rapoartele traditionale:  $L/l=2$  în plan și  $H.acoperis/H.pereti=2$ .

- soclul poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton și amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuieli în culori terne, beton aparent.

- tâmplăria: se accepta tâmplărie din lemn sau PVC imitație de lemn. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn.

- prispa: În cazul caselor noi, se va pastra ideea prispei și a ritmurilor sale, adaptată cerințelor funcționale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a rămâne domeniul arhitecturii tradiționale, trebuie să fie realizată din lemn. Se va acorda mare atenție tratării lemnului (împotriva focului, fungilor și a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu excepția tâmplăriei), băiuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, și a lacurilor lucioase.

- amenajări exterioare: pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatra naturală, de preferință piatra de râu montată cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatră, regulată sau neregulată, montate pe pat de nisip. Se interzice acoperirea solului cu suprafețe mari, impermeabile (beton, asfalt).

- mobilier exterior: Mobilierul exterior se recomandă să fie realizat din materiale naturale locale (lemn, piatră, nuiele, lut) astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare.

Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”

- Vegetația: Pentru ornamentarea incintelor se recomandă folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.

- Reclame, firme, inscripții: Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumină reflectată (NU tip panou reflectorizant).

- Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și este interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- Anexe gospodărești: Se va urmări păstrarea anexelor gospodărești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodăriei moderne.

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

### **ZP1:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- toate noile și vechile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanturi spre pârâuri;
- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare.
- în situația echipării individuale, se vor respecta normele sanitare în vigoare;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/branșament, contoare, antene TV, ș.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;
- este interzisă amplasarea antenelor GSM.

## **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**ZP1:** spațiul neconstruit va fi întreținut cu vegetație spontană și/sau specii endemice. Fiecare parcelă va asigura un procent de minim 30% spațiu liber cu vegetație spontană sau plantat cu vegetație endemică.

#### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

**ZP1:** materialele folosite vor fi preponderant naturale: lemnul, nuielele, piatră; iar pentru soclu, daca este cazul, se va folosi zidarie de piatra sau beton. Înălțimea gardurilor va fi cea utilizata în mod tradițional: 1,20 m – 1,50m, astfel încât privirea trecatorului de pe strada sa treaca peste gard. Împrejmuirile care nu sunt la strada pot fi vegetale (garduri vii). Se interzice folosirea materialelor nespecifice zonei: fierul forjat, tabla inox, materialele plastice opace, semitransparente sau transparente și a oricaror elemente colorate țipator, cu forme agresive. Se interzice importul de forme, materiale si culori straine, a gardurilor copiate dupa modele urbane, cu forme complicate.

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

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

**ZP1:**POT maxim = 30%

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

**ZP1:** CUT maxim = 0,6.

#### **TDS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar.

Condiționări: HGR nr.62/1996 pentru aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major al Apărării. Ordinul comun MDRAP, MCIN, MApN, MAI, SRI, SIE, STS, SPP pentru aprobarea Procedurii comune privind autorizarea executării construcțiilor cu caracter special înregistrat la MApN sub nr. M.40/08.032018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 738/27.08.2018. Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare. Administrația locală prin certificatele de urbanism eliberate, va solicita obținerea avizului ministerului tutelar pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor cu destinație specială.

#### **IV. ZONE DIN AFARA PERIMETRULUI INTRAVILAN**

##### **ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE**

Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru fermele și exploatarea agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului și sănătății populației, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

## **ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE**

Suprafețele împădurite din extravilanul Comunei Poienile de sub Munte s-au delimitat conform planurilor topografice și a ortofotoplanurilor aferente Comunei.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta prevederile Legii 46/2008 – Codul Silvic, art. 37, alin. 11: ”Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 de metri de liziera pădurii se va face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate Stereo 1970.”

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

## **RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE**

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale localității.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Comunei Poienile de sub Munte se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.