



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
ORAȘUL BAIA SPRIE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General al Orașului Baia Sprie

Consiliul local al orașului Baia Sprie întrunit în ședința ordinară din data de 30 septembrie 2021,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre cu nr. 151/23.09.2021 inițiat de Primarul orașului Baia Sprie;
- raportul de aprobare înregistrat sub nr. 10011/22.09.2021 întocmit de Primarul Orașului Baia Sprie privind necesitatea aprobării prelungirii valabilității Planului Urbanistic General al Orașului Baia Sprie;
- raportul de specialitate înregistrat sub nr. 10012/22.09.2021 al domnului arhitect Șef al Orașului Baia Sprie prin care se solicită aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General al Orașului Baia Sprie până la intrarea în vigoare a noului plan;
- avizul Consiliului Județean Maramureș cu nr. 2/11.03.2021 pentru inițierea demersurilor de actualizare PUG Baia sprie și RLU aferent PUG-ului;
- Hotărârea Consiliului Local Baia Sprie cu nr. 151/04.10.2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Orașului Baia Sprie;
- Avizul Comisiei Juridice din cadrul Consiliului Local înregistrat sub nr. 48/29.09.2021;
- Amendamentul inițiatorului să se modifice articolul 1 astfel: „Se aprobă prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Orașului Baia Sprie până la data de 30.09.2024.”

Tinând seama de prevederile:

- art. 46, aliniatul (1) și aliniatul (1³) și art. 50 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Conform dispozițiilor art. 129, aliniatul (1), aliniatul (2), litera c) și d), aliniatul (6), litera c), aliniatul (7), litera k) și art. 196, aliniatul (1), litera a) din O.U. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Orașului Baia Sprie până la data de 30.09.2024.

Art.2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, Primarul Orașului Baia Sprie, prin intermediul Arhitectului Șef al Orașului Baia Sprie, va publica, pe site-ul Primăriei Baia Sprie și la avizierul instituției, anunțul cu privire la intenția prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Orașului Baia Sprie și al Regulamentul local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – județul Maramureș;
- Primarului orașului Baia Sprie;
- Arhitectului Șef al Orașului Baia Sprie;
- 1 ex. dosar ședință;
- 1 ex. dosar hotărâri . ✓

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Bîrda Marcian Ioan



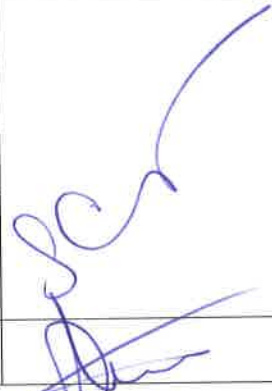
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Felicia Maria Chira

Nr. 131

din 30 Septembrie 2021

Din totalul de 16 consilieri locali în funcție, sunt prezenți 16.

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi "pentru".

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 131/30.09.2021			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii s-a facut cu majoritate <input type="checkbox"/> simpla x absoluta <input type="checkbox"/> calificata	30/09/2021	
2	Comunicarea catre primar	07/10/2021	
3	Comunicarea catre prefectul judetului	07/10/2021	
4	Hotararea devine obligatorie sau produce efecte juridice , dupa caz	07/10/2021	
5	Aducerea la cunostinta publica	14/10/2021	

191

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
BAIA SPRIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea lucrării PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BAIA SPRIE

Consiliul local al orașului Baia Sprie întrunit în ședința extraordinară din data de 4 octombrie 2011;

Având în vedere:

- Referatul nr. 6519/28.09.2011 întocmit de arhitectul șef, privind propunerea de aprobare a Planului Urbanistic General al orașului Baia Sprie;
 - având avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local;
 - Documentația de urbanism, Proiect nr. 19/2009, Plan Urbanistic General al orașului Baia Sprie, întocmit de S.C. AEDILIS PROIECT SRL Baia Mare;
 - Avizul Tehnic nr. 3/2011 al Consiliului județean Maramureș;
- In temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
Conform dispozițiilor art. 36, aliniatul (2), litera c), aliniatul (5), litera c) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă lucrarea „Plan Urbanistic General al orașului Baia Sprie”.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – județul Maramureș;
- Primarul orașului Baia Sprie;
- Compartimentul Urbanism și amenajarea teritoriului;
- Dosar ședință;
- Dosar hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ciocotișan George



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Mada Livia



Nr. 151

Din 4 octombrie 2011

Sunt prezenți toți consilierii locali în funcție (17)

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi „pentru”, 1 „abținere”

HOTARAREA Nr. 45

privind aprobarea Planului Urbanistic General al oraşului Baia Sprie
şi al localităţilor aparţinătoare

Consiliul local al oraşului Baia Sprie întrunit în şedinţa ordinară din data de 22
iunie 2003,

Având în vedere referatul 2508/2003 al compartimentului Urbanism şi amenajarea
teritoriului prin care propune aprobarea Planului Urbanistic General pentru oraşul Baia Sprie şi
localităţile aparţinătoare;

Având avizul comisiei de specialitate;

În baza prevederilor art. 38 litera c) şi art. 46 din Legea nr. 215/2001, a
Administraţiei publice locale,

HOTARASTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic General al oraşului Baia Sprie şi al localităţilor
aparţinătoare

Art.2. Prezenta hotărâre se comunică la:

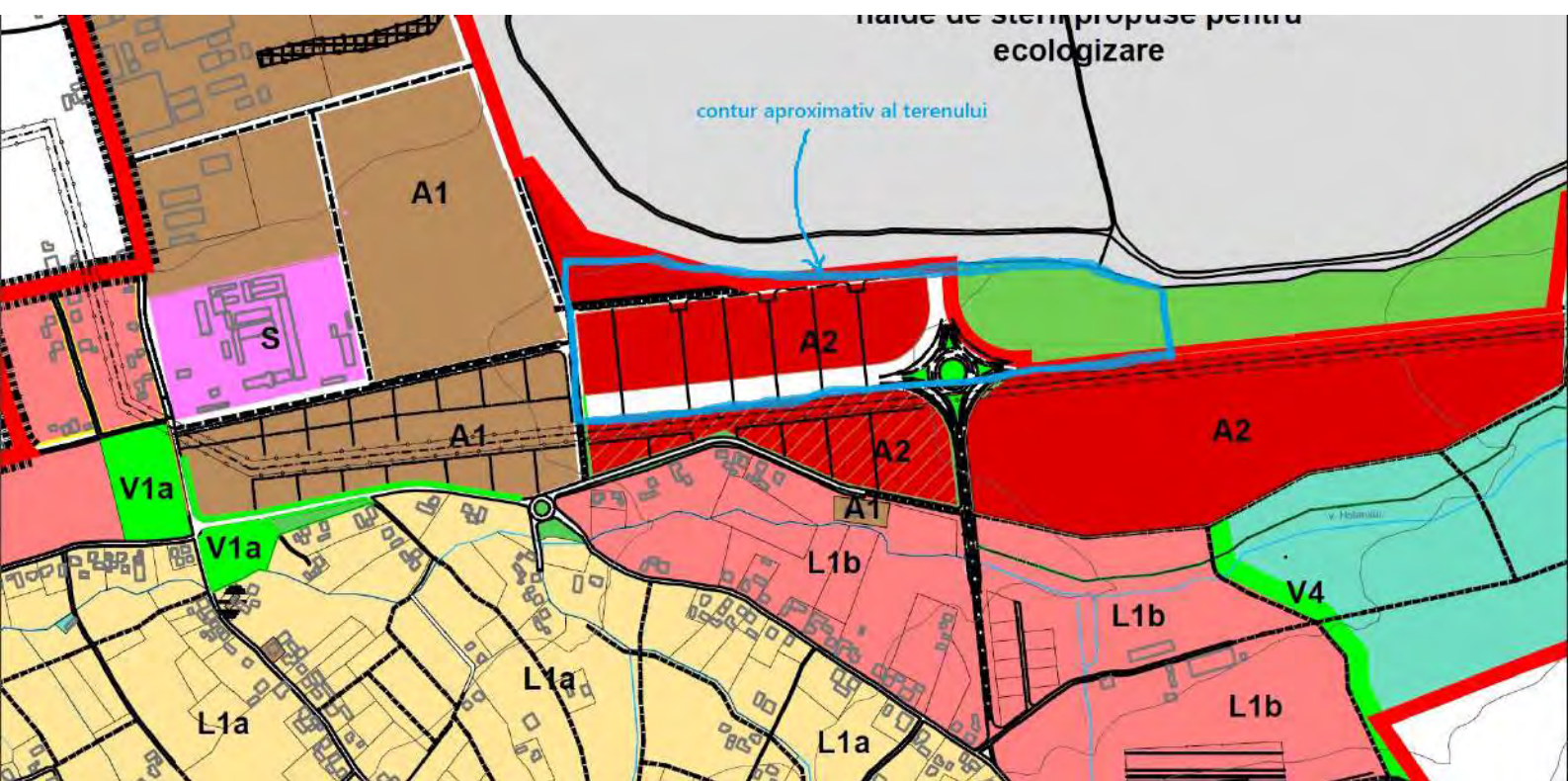
- Prefectura judeţului Maramureş;
- Primarul oraşului Baia Sprie;
- S.C. ARIS S.A. Baia Mare;
- Compartimentul Urbanism şi amenajarea teritoriului;
- Dosar şedinţă;
- Dosar hotărâri.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Vultur Vasile



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
Mada Livia





REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
ORAȘUL BAIA SPRIE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM
2. BAZA LEGALĂ
3. DOMENIU DE APLICARE
4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
5. CONDIȚII DE APLICARE.
6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.
8. OBSERVAȚII

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :

L1a - Locuinte individuale de tip rural din tesutul traditional existent

L1aP - Locuinte individuale de tip rural din zona de protectie a monumentelor istorice

L 1b - Locuinte individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite

L2 a- Locuinte individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban din tesutul existent

L2aP – Locuinte individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban, din zona de protectie a monumentelor istorice

L2b- Locuinte individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban, din noile extinderi sau din enclave neconstruite

L3 – Locuinte colective mici si medii, cu maxim P+4 niveluri

M – ZONE TURISTICE

M1 – Case de vacanta, eco-agroturism

M2 – Zona turistica Chiuzaiba

M3 – Zona de cazare pentru tratament balnear si de recuperare – spitale, sanatorii si hoteluri de tratament

M4 – Lacul Albastru

M5 – Zona turistica Suior-Mogosa

M6 – Suior – cota 1000

M7 – Zona turistica Poiana Boului

M8 – Zona pentru turism de tranzit si scurt sejur

A - ZONA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE/AGROZOOOTEHNICE

A1 - Activitati industriale si depozite existente

A2 – Activitati industriale si depozite propuse

A3a – Unitati agro-silvice

A3b – Unitati agrozootehnice si unitati de prelucrare a produselor agricole

IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII :

IS 1 – Unitati socio-culturale

IS 2 – Unitati comerciale si servicii

IS 3 – Unitati de invatamant

IS 4 – Unitati administrative

V - ZONA SPATIILOR VERZI

V 1 - Spatii verzi publice:

V 1a - Parcuri, gradini publice, scuaruri si fasii plantate (publice);

V 1b - Amenajari sportive;

V 2 - Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede;

V 3 - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

V 4 - Fasii plantate de protectie sanitara.

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T 1 - Transporturi rutiere:

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G - Cimitire

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE MAJORE.

S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA – PENITENCIAR

ANEXE :

1. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI
SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR
2. DICȚIONAR DE TERMENI URBANISTICI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BAIA SPRIE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

I - PRESCRIPTII 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 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 Orașului Baia Sprie.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

2. BAZA LEGALĂ:

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

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991; privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, completată cu OUG nr. 114/2007 și cu OUG 164/2008.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.

- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 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 Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor localitateale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

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:

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Orașului Baia Sprie.

3.2 Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor în intravilanul Orașului Baia Sprie și a localităților aparținătoare.

3.3. Planurile Urbanistice Zonale viitoare vor ține seama de prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a Orașului Baia Sprie.

3.4. 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 sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

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 și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează pe baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.
- 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, în baza unui studiu de specialitate. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesul auto și pietonal, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

3.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Codului Civil. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea procedurii de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General preia toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajare a teritoriului elaborate anterior :

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național, cu cele șase secțiuni aprobate.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, Județul Maramureș.
- Planul Urbanistic General al Orașului Baia Sprie, elaborat de S.C. ARIS S.A. Baia Mare în 1990
- Plan de amenajare a teritoriului zonal Munții Gutin.
- Strategia de dezvoltare a localității.

5. CONDIȚII DE APLICARE.

5.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Codului Civil și a Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a Orașului Baia Sprie

5.2. Pentru zonele de extindere, situate între intravilanul existent (1990) și intravilanul propus, care necesita realizarea de drumuri pe trasee noi sau lucrari de dezvoltare a infrastructurii edilitare este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii.

5.3 Pentru zonele centrale ale localitatilor, zonele protejate si zonele de protectie a monumentelor, a complexelor de odihna si agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor sau a altor zone stabilite conform plansei anexate de Unitari Teritoriale de Referinta, se impune elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, conform Legii 350/2001 a Urbanismului si Amenajarii Teritoriului cu completarile si modificarile ulterioare.

5.4 Pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ, pentru stabilirea conditiilor de construire se vor elabora Planuri Urbanistice de Detaliu acolo unde serviciul de urbanism considera ca acest lucru este necesar.

5.5 Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

6.1. Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zona funcțională si unitate teritorială de referință si vor face referire la urmatoarele aspecte:

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

6.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum patru parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 5 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii.

6.3. Orice interventie asupra monumentelor istorice sau realizarea constructiilor noi in limita zonei de protecție a monumentelor instituite prin prezentul PUG, pot fi realizate doar dupa aprobarea PUD/ PUZ cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

7.1. Zona funcțională este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spații verzi, etc). **Zonificarea funcțională** este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.

7.2. Unitatea teritoriala de referinta (UTR) este o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și architectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj, cu caracteristici similare, evoluție

istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar:

- relief si peisaj cu caracteristici similar
- evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada.
- populatie cu structura omogena
- sistem parcelar si mod de construire omogene
- folosinte de aceeasi natura ale terenurilor si constructiilor.
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementari omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indicatorii urbanistici.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei anexate de Unitati Teritoriale de Referinta.

7.3. Structura continutului Regulamentului Local de Urbanism:

Fiecare dintre zonele si unitatile teritoriale de referinta - UTR fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1	UTILIZARI ADMISE
ARTICOLUL 2	UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
ARTICOLUL 3	UTILIZARI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ARTICOLUL 8	CIRCULATII SI ACCESE
ARTICOLUL 9	STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 10	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ARTICOLUL 12	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ARTICOLUL 13	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 14	IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

8. OBSERVAȚII

8.1. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

8.2. Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă. Pentru fiecare investitie noua se va elibera un Certificat de Urbanism in care se va preciza, in functie de UTR in care se gaseste parcela pe care se doreste realizarea investitiei respective, regimul tehnic de constructibilitate conform articolelor din RLU. Regimul tehnic din RLU va fi completat direct in Certificatul de Urbanism eliberat sau ca anexa la acesta cu obligativitatea respectarii intocmai a conditiilor impuse.

8.3. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute, protecție și de zonele de interdicție, stabilite prin Planul urbanistic general.

8.4. 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), pana la realizarea studiilor si lucrarilor care sa conduca la eliminarea acestor riscuri. In sensul prezentului regulament, prin zone de risc natural se intelege alunecari de teren si zone inundabile.

PRESCRIPTII GENERALE CU PRIVIRE LA:

ZONA TURISTICA SUIOR-BAIA SPRIE:

NORME TEHNICE PRIVIND SISTEMATIZAREA SI ORGANIZAREA STATIUNILOR BALNEARE, CLIMATICE SI BALNEOCLIMATICE – conform **HG 1154/23.07.2004**

1. Zonele functionale ale unei statiuni balneare, climatice si balneoclimatice

Art. 72. -

(1) Statiunile balneare, climatice si balneoclimatice cuprind, din punct de vedere al sistematiei si componentei, urmatoarele zone functionale:

- a) zona de cazare pentru tratament balnear si de recuperare - spitale, sanatorii si hoteluri de cura;
- b) zona de cazare pentru odihna;
- c) zona pentru turismul de tranzit si scurt sejur;
- d) zona de locuit pentru populatia permanenta;
- e) zona pentru case de odihna proprietate personala;
- f) zona dotarilor cu caracter politico-administrativ, social-cultural si comercial;
- g) zona activitatilor social-culturale;
- h) zona prestarilor publice;
- i) zona dotarilor de industrie locala, gospodareasca si depozite;
- j) zona pentru dotari si amenajari sportive;
- k) zona dotarilor de tratament balneoclimatic.

(2) Zonificarea unei statiuni nu trebuie sa fie inteleasa ca o stricta si totala separare intre zone diferite, putand exista si anumite interferente de functiuni care pot genera in unele cazuri suprapuneri parțiale de zone functionale, cu exceptia celor care produc noxe si perturbari in zonele de baza.

(3) Zonele functionale prevazute la alin. (1) trebuie sa fie avute in vedere la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului care se supun avizarii in conformitate cu reglementarile legale in vigoare.

Art. 73. -

(1) Cazarea pentru tratament balnear si de recuperare se face in pavilioane complexe pentru cazare-masa-tratament si in unitati mici - vile a caror zona de amplasare trebuie sa fie cat mai apropiata de bazele de tratament, de sursele terapeutice si de baza de alimentatie publica.

(2) Amplasarea cladirilor destinate cazarii pentru tratament balnear si de recuperare trebuie sa urmareasca evitarea apropierii de drumurile de tranzit sau de drumurile interioare cu trafic intens.

(3) Zona de cazare pentru tratament balnear si de recuperare trebuie sa fie masiv plantata, urmarindu-se crearea de parcuri-gradina, cu eventuale trasee organizate pentru cura de teren, mai ales pentru statiunile cu profil de baza cardiovascular, respirator si nevroze.

(4) Capacitatea unui pavilion de cazare pentru tratament balnear si de recuperare de tip monobloc pentru cazare-masa-tratament este de peste 50 locuri.

Art. 74. -

(1) Zona de cazare pentru odihna se organizeaza in functie de durata pentru care trebuie asigurata cazarea, de la cateva zile la cateva saptamani, in hoteluri, vile si casute.

(2) Alimentatia persoanelor cazate este asigurata prin unitati precum: restaurante, cantine, bufete, cofetarii, braserii si altele asemenea.

(3) In zona de cazare pentru odihna pot fi amplasate dotari social-culturale, sportive, unele unitati comerciale si prestatii publice, urmarindu-se totodata plantarea masiva.

(4) Drumurile de tranzit sau cele cu trafic intens din statiuni trebuie sa fie situate la limita zonei de cazare pentru odihna.

(5) Indicele de densitate in zona de cazare pentru odihna intre limitele a 100-150 locuri de cazare/ha.

Art. 75. -

(1) Zona pentru turismul de tranzit si scurt sejur este generata de valoarea si amploarea cadrului natural al statiunii cat si a teritoriului aferent, de prezenta in zona sau in regiune a unor monumente naturale, de arta, de arhitectura, de arheologie si altele asemenea, precum si de caile de acces existente sau posibile si circulatia de tranzit.

(2) Zona pentru turismul de tranzit si scurt sejur poate fi raspandita pe teritoriul statiunii sau poate fi creata o zona independenta cu conditia ca in ambele situatii sa nu fie afectate activitatile de baza din statiune.

(3) Principalele dotari turistice ale zonei pentru turismul de tranzit si scurt sejur sunt:

a) hoteluri dotate si cu unele amenajari de agrement;

b) moteluri amplasate mai ales la marginea sau in afara statiunii, in directa legatura cu arterele principale de circulatie;

c) campinguri amplasate pe terenuri speciale, plantate, cu casute prefabricate si partajari de teren pentru montarea de corturi, rulote si altele asemenea, inclusiv dotari igienico-sanitare corespunzatoare;

d) dotari sportive, piscine, debarcadere si altele asemenea.

(4) Zona pentru turismul de tranzit si scurt sejur trebuie sa fie dotata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar - apa potabila, canalizare, retea electrica, telefon, puncte de alimentatie publica, artizanat, statii de lubrefianti, ateliere de reparari auto si altele asemenea.

Art. 76. -

(1) Zona de locuit pentru populatia permanenta se amplaseaza in cadrul perimetrului statiunii.

(2) In cadrul zonei de locuit pentru populatia permanenta se amplaseaza unitatile de invatamant si unitatile comerciale de necesitate imediata, celelalte utilitati fiind asigurate in zona de dotari diversificate a statiunii.

Art. 77. -

(1) Zona dotarilor cu caracter politico-administrativ, social-cultural si comercial se amplaseaza astfel incat sa corespunda cu centrul statiunii si sa polarizeze interesul vizitatorilor

(2) Dotarile prevazute la alin. (1) sunt urmatoarele:

- a) sedii ale organizatiilor politico-obstesti;
- b) birouri de repartizare a solicitantilor de cazare;
- c) puncte de farmacie-drogherie;
- d) unitati de alimentatie publica - restaurante, baruri, cofetarii, braserii, organizate eventual in apropierea piscinelor si a altor locuri de agrement;
- e) unitati comerciale - alimentare, nealimentare, artizanat, piata alimentara traditionala si altele asemenea.

Art. 78. - Zona activitatilor social-culturale poate fi reprezentata de o sala polivalenta cu baza materiala adecvata pentru cinematograf, reprezentatii de teatru, conferinte, club, biblioteca, expozitii si altele asemenea.

Art. 79. - Zona prestarilor publice cuprinde urmatoarele componente:

- a) unitati de politie;
- b) servicii PTTR, CEC si altele asemenea;
- c) agentii de voiaj;
- d) statii taxi.

Art. 80. -

(1) Zona dotarilor de industrie locala, gospodareasca si depozite se amplaseaza grupat, in afara perimetrului statiunii, izolata de restul zonelor prin suprafete plantate, la distanta de 500-800 m de zonele de cazare si tratament, dar cu acces usor la arterele de patrundere in statiune deoarece aceasta zona reprezinta locul de munca pentru o mare parte din populatia permanenta.

(2) Dotarile din categoria prevazuta la alin. (1) sunt urmatoarele:

- a) unitati de salubritate publica;
- b) unitati de intretinere-reparatii constructii;
- c) ateliere pentru intretinerea si repararea echipamentelor si a autovehiculelor;
- d) fabrici de paine;
- e) unitati pentru umplere sifoane;
- f) sere flori;
- g) centrale termice;
- h) spalatorii;
- i) crematorii pentru deseuri solide;
- j) depozite de materiale, alimente, combustibili, lubrefianti;
- k) unitati de imbuteliere a apelor minerale sau de industrializare a extractelor terapeutice - gaze, saruri, turbe.

Art. 81. -

(1) Dotarile si amenajarile sportive se amplaseaza in zonele de cazare-tratament sau in zona centrala a statiunii.

(2) Dotarile si amenajarile necesare pentru manifestari si activitati sportive de mare amploare - stadioane, partii de ski si sanius, patinoare, terenuri pentru echitatie si altele asemenea, precum si dotarile pentru populatia permanenta se amplaseaza la distanta de zonele prevazute la alin. (1).

Art. 82. -

(1) Marimea zonei dotarilor de tratament balneoclimatic este determinata de specificul regiunii, capacitatea si rezervele de factori naturali curativi - izvoare naturale, sonde forate de apa minerala, lacuri terapeutice, apa de mare, plaje, gaze mofetariene, climat si microclimat, cadru natural peisagistic, precum si de profilul medical al statiunii.

(2) Principalele amenajari cu caracter medical situate in zona dotarilor de tratament balneoclimatic sunt:

- a) bazele de tratament;
- b) sursele de factori naturali curativi;
- c) ambulatorii de specialitate;

d) unitati sanitare cu paturi - sanatorii, spitale.

(3) Bazele de tratament sunt unitati complexe in care sunt utilizati in scopuri terapeutice diferiti factori naturali terapeutici - ape minerale, namoluri terapeutice, gaze terapeutice, asociati cu diferite proceduri care utilizeaza agenti fizici - kinetoterapie, terapia cailor respiratorii, aerosolarii, stranduri terapeutice.

(4) In situatiile in care nu sunt realizate conditii pentru transportul factorilor naturali curativi la bazele de tratament pentru utilizare, aceste unitati trebuie sa fie amplasate cat mai aproape de surse, aplicandu-se masurile necesare pentru protectia hidrogeologica si sanitara a factorilor respectivi.

(5) Bazele de tratament pot fi proiectate independent de zonele de cazare, existand in acest caz o serie de avantaje in exploatare, prin concentrarea aparaturii si a personalului de specialitate, cu conditia amplasarii la distante convenabile si cu legaturi adapostite, eventual incalzite.

2. Reteaua de cai de circulatie si organizarea transporturilor

Art. 83. -

(1) In scopul evitarii interferarilor cu circulatia locala interioara traficul de tranzit trebuie sa ocoleasca statiunea.

(2) In situatiile in care nu este posibila ocolirea statiunii, trebuie sa fie evitate traversarile functionale ale arterei de tranzit, prin amplasarea diferitelor dotari numai pe o parte a arterei sau prin realizarea de treceri denivelate.

Art. 84. - Accesul vizitatorilor si deservirea statiunii sunt asigurate prin traficul de penetratie care trebuie sa se desfasoare la periferia zonelor de cazare-tratament.

Art. 85. -

(1) Circulatia locala interioara trebuie sa fie astfel organizata incat sa fie organizate accese carosabile pentru fiecare cladire in conformitate cu normele P.S.I. si sa permita transportul cu carucioare al pacientilor nedeplasabili si al bagajelor.

(2) Parcarea vehiculelor este permisa numai in afara zonelor de cazare tratament.

Art. 86. - Transportul local in comun se organizeaza pe baza unui plan de trafic, urmarindu-se totodata evitarea traversarii zonelor de cazare-tratament de catre traseele mijloacelor de transport si situarea statiilor la distante de maxim 300-400 m de obiectivele deservite.

Art. 87. -

(1) Traficul feroviar trebuie sa fie astfel organizat incat sa nu afecteze linistea, odihna si confortul vizitatorilor.

(2) In situatia in care statiile CFR se afla la distante mai mari de statiune, trebuie sa se organizeze transportul local auto pentru vizitatorii curanti sau turisti.

Art. 88. - Transportul aerian se organizeaza mai ales pentru deservirea marilor statiuni, in principal a celor de larga solicitare internationala, prin aeroporturi si heliporturi amplasate in conformitate cu reglementarile legale in vigoare.

Art. 89. - Activitatile de transport turistic asigurate prin unitatile de profil trebuie sa fie organizate la distante cat mai mari de zonele de cazare-tratament.

3. Spatiile verzi din statiuni

Art. 90. -

(1) Amenajarea spatiilor verzi trebuie sa fie efectuata in urmatoarele scopuri:

a) asigurarea in zona statiunii a unui cadru optim din punct de vedere peisagistic si curativ;

b) protejarea factorilor naturali - zacaminte de apa din subsol, oglinzi de apa, microclimat;

c) tratament si odihna - spatii verzi cu specific organizate in zonele cazare si tratament;

d) agrement - parcuri publice.

(2) Suprafata spatiilor verzi trebuie sa ocupe 2/3 din teritoriul cuprins in perimetrul statiunii, fiind dimensionat dupa norma de 50-150 m.p. pentru un vizitator sau un locuitor permanent.

4. Echiparea tehnico-edilitara a statiunilor

Art. 91. - Statiunile balneare, climatice si balneoclimatice trebuie sa fie asigurate, la nivelul importantei si a gradului de confort respectiv, cu dotari referitoare la:

a) alimentare cu apa potabila - aprox. 350-700 l/min.;

- b) canalizare pentru apele reziduale si meteorice;
- c) furnizarea energiei calorice;
- d) furnizarea energiei electrice;
- e) reseaua de telecomunicatii.

Art. 92. - Realizarea echiparii tehnico-edilitare a statiunii impune respectarea urmatoarelor conditii:

- a) interzicerea deversarii apelor reziduale in lacuri terapeutice, chiar in conditiile decantarii si tratarii;
- b) efectuarea deversarii apelor reziduale minerale si a namolurilor terapeutice utilizate in emisarul general al retelei publice de canalizare dupa neutralizarea prealabila sau in locuri anume organizate pentru restituire-recuperare, in conformitate cu reglementarile Ministerului Sanatatii;
- c) amplasarea centralelor termice furnizoare de energie calorica necesara pentru incalzit si pentru pregatirea apei calde, potabila si minerala, in conformitate cu reglementarile legale in vigoare, la distante optime de centrul de greutate al statiunii in zone care sa asigure evitarea influentei vanturilor dominante care ar putea antrena emanatii de gaze si fum spre statiune;
- d) amplasarea de regula subterana a retelelor de inalta si joasa tensiune, acestea putand fi si aeriene in situatii de relief si spatii plantate, precum si in statiunile de interes local;
- e) amplasarea de regula subterana a retelelor de instalatii de telecomunicatii si radioficare, mai ales in zonele centrale si in zonele de cazare-tratament.

5. Protectia statiunilor

Art. 93. - Protectia statiunilor balneare, climatice si balneoclimatice se realizeaza prin instituirea de zone de protectie hidrogeologica si sanitara in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare.

6. Delimitarea statiunii

Art. 94. -

(1) In functie de structura sau vecinatatea fata de alte localitati statiunile se diferentiaza in urmatoarele categorii:

- a) statiuni balneare, climatice sau balneoclimatice cu functii exclusive de tratament sau odihna, ca localitati independente;
- b) statiuni situate in continuarea unor localitati urbane sau rurale;
- c) statiuni situate in cadrul unor localitati urbane sau rurale, in care zonele de tratament - odihna se intrepatrund cu alte zone ale localitatii respective.

(2) Delimitarea statiunii se face in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, respectandu-se un indice de minimum 100 - 200 m.p. pentru un vizitator sau un locuitor permanent.

7. Restrictii cu caracter general

Art. 95. - Sistematizarea statiunilor este conditionata de respectarea urmatoarelor restrictii cu caracter general:

- a) interzicerea in limitele si in zona inconjuratoare a statiunii a organizarii unor activitati care ar putea polua aerul, apele, solul, subsolul si resursele naturale terapeutice, padurile si orice fel de vegetatie terestra si acvatica, precum si zonele construite;
- b) prevenirea oricaror interferente cu caracter nociv pentru zonele de tratament-odihna- turism in cazul statiunilor cu specific complex care au si functii industriale, agricole si altele asemenea.

8. Criterii unitare pentru definirea si autorizarea functionarii statiunilor balneare, climatice si balneoclimatice permanente si pentru definirea localitatilor balneare, climatice si balneoclimatice si autorizarea functionarii acestora ca statiuni sezoniere

Art. 96. - Criteriile pentru definirea si autorizarea statiunilor balneare cu caracter permanent sunt urmatoarele:

- a) existenta in cantitati corespunzatoare a surselor terapeutice si a factorilor naturali terapeutici recunoscuti stiintific ca eficienti - ape minerale terapeutice, lacuri si namoluri terapeutice, gaze naturale terapeutice;

b) existenta de unitati sanitare organizate in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, prin care sa fie acordata asistenta medicala balneara profilactica, terapeutica si, dupa caz, de recuperare, in functie de profilul statiunii;

c) existenta instalatiilor balneotehnice necesare captarii, transportului si utilizarii terapeutice a factorilor naturali, adecvate metodologiilor in vigoare de aplicare terapeutica acestor factori;

d) existenta unui complex de instalatii si dotari de medicina fizica adaptate profilurilor patologiei care se trateaza in statiunea respectiva: hidrokinetoterapie, kinetoterapie, termomasoterapie, electroterapie, pneumoterapie, terapie ocupationala si altele asemenea;

e) existenta posibilitatii de asigurare a regimurilor alimentare adaptate bolilor tratate in statiunea respectiva;

f) existenta dotarilor necesare pentru asigurarea asistentei medicale de urgenta in regim de continuitate: camera de garda dotata corespunzator, medic de garda, autosanitara, precum si punct de terapie intensiva in statiunile cu profil cardiorespirator;

g) existenta dotarilor minimale pentru efectuarea de investigatii adaptate profilului statiunii, pentru stabilirea diagnosticului si urmarirea efectelor terapeutice;

h) existenta personalului medico-sanitar instruit in patologia specifica statiunii si in metodologia utilizarii eficiente a factorilor naturali terapeutici;

i) existenta unui microclimat nepoluat;

j) realizarea conditiilor unei urbanistici moderne: retea de apa potabila si de canalizare, iluminat electric, cai de acces si drumuri asfaltate sau pavate, constructii salubre, neaglomerate si cu arhitectura corespunzatoare, predominanta spatiilor verzi;

k) stabilirea perimetrului de protectie sanitara a surselor de factori naturali terapeutici, in scopul evitarii elementelor care ar putea polua microclimatul si factorii naturali terapeutici sau ar putea produce poluare fonica sau estetica in perimetrul statiunii - constructii, industrii, ateliere, crescatorii animale si altele asemenea;

l) existenta posibilitatilor de relaxare, sport, culturalizare.

Art. 97. - Criteriile pentru definirea si autorizarea statiunilor climatice cu caracter permanent sunt urmatoarele:

a) existenta unui bioclimat cu efecte favorabile, diferite, asupra organismului uman sanatos sau bolnav, care este bine definit in sensul cunoasterii tuturor factorilor care il compun - temperaturi, regim pluviometric, miscare a aerului, ionizare a aerului, incarcare cu aerosoli naturali a aerului si altele asemenea ca si a factorilor conecsi - altitudinea, structura solului, configuratia reliefului, oglinzile de apa, cadrul peisagistic general, spatiul verde arboricol si floricol si altele asemenea;

b) existenta unui punct dotat si incadrat de observatie si urmarire a factorilor climatici si microclimatici din statiune;

c) existenta conditiilor pentru reconfortarea si intarirea sanatatii si a capacitatii de munca, prin instalatii si amenajari care sa asigure utilizarea corecta a factorilor bioclimatici ai statiunii: plaje, solarii, stranduri, terenuri de sport si agrement in aer liber, trasee marcate pentru cura de teren, terase, umbrare, parcuri pentru aeroterapie, bazine de inot, piscine, sali de gimnastica si altele asemenea;

d) stabilirea si respectarea zonei de protectie sanitara a statiunii in scopul evitarii poluarii;

e) realizarea conditiilor unei urbanistici moderne prevazute la art. 96 lit. j).

f) existenta unor mijloace variate de relaxare si agrement;

g) asigurarea asistentei medicale inclusiv a climatoterapiei.

Art. 98. - Criteriile pentru autorizarea functionarii statiunilor balneoclimatice cu caracter permanent sunt stabilite prin cumularea criteriilor de autorizare a statiunilor balneare si climatice, dupa caz.

Art. 99. - Criteriile pentru definirea localitatilor balneare si pentru autorizarea functionarii acestora ca statiuni balneare cu caracter sezonier sunt urmatoarele:

a) existenta pe teritoriul localitatii a factorilor naturali terapeutici - ape minerale, lacuri, namoluri si turbe terapeutice, gaze naturale terapeutice;

b) existenta de amenajari balneotehnice pentru utilizarea factorilor naturali terapeutici care sa respecte cerintele igienico-sanitare precum si normele tehnice de utilizare a acestor factori;

c) existenta cel putin a unui medic de specialitate recuperare, medicina fizica si balneologie care sa asigure aplicarea metodologiei de utilizare a factorilor naturali terapeutici specifici localitatii respective;

d) existenta de amenajari care sa permita efectuarea climatoterapiei, adaptata principalelor elemente geografice ale localitatii - plaje, trasee marcate pentru cura de teren, alei in parcurile naturale si altele asemenea;

e) existenta posibilitatii de procurare prin reseaua comerciala locala a produselor necesare asigurarii la nivel minimal a regimurilor alimentare recomandate in diferite afectiuni - preparate dietetice industrializate sau pregatite in cadrul unitatilor de alimentatie publica.

Art. 100. - Criteriile pentru definirea localitatilor climatice si pentru autorizarea functionarii acestora ca statii climatice cu caracter sezonier sunt urmatoarele:

a) existenta unui bioclimat favorabil stabilita fie prin studii directe, fie prin analogie cu zone similare de bioclimat ca si a factorilor concesi care sa contribuie la realizarea efectelor sanogene - relief, vegetatie, oglinzi de ape, cadru peisagistic;

b) respectarea limitelor zonei de protectie sanitara;

c) existenta de amenajari care sa permita efectuarea unei climatoterapii corespunzatoare, adaptate la principalele elemente geografice ale localitati-plaje, trasee marcate pentru cura de teren, alei in parcurile naturale si altele asemenea;

d) existenta posibilitatii de procurare prin reseaua comerciala locala a produselor necesare asigurarii la nivel minimal a regimurilor alimentare recomandate in diferite afectiuni - preparate dietetice industrializate sau pregatite in cadrul unitatilor de alimentatie publica.

Art. 101. - Criteriile pentru definirea localitatilor balneoclimatice si pentru autorizarea functionarii acestora ca statii balneoclimatice sezoniere se stabilesc prin cumularea conditiilor prevazute pentru localitatile balneare si localitatile climatice.

ZONE PROTEJATE – REGLEMENTARI:

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național.

2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță. Zonele de protecție se stabilesc conform Legii 422/2001, respectand 500 de metri pentru siturile arheologice situate in extravilan si 200 de metri pentru cele situate in intravilan, delimitandu-se pe limite de parcele si strazi.

3. Pentru fiecare imobil (parcelă și fond construit) declarat monument istoric sunt permise doar intervențiile de conservare-restaurare.

4. Intervențiile de conservare-restaurare constau într-un ansamblu organizat de lucrări care, prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului, permit conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci.

5. Pentru orice intervenție de conservare-restaurare efectuată asupra imobilelor (parcelă și fond construit) încadrate în această categorie de valori culturale este obligatorie elaborarea unui studiu istoric de

fundamentare a documentației de specialitate (proiect de conservare-restaurare) care urmează să fie elaborată în vederea execuției.

6. Pentru obtinerea autorizatiei de construire, in zonele de protectie a monumentelor istorice se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural.

7. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

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

9. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

10. 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 Ministerul Culturii;

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

12. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

13. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

ZONE DE SIGURANTA SI PROTECTIE:

În zonele de protecție sanitară se interzice amplasarea oricărui obiectiv, cu excepția celor destinate personalului de intervenție/intretinere și a unităților care nu necesită factori de mediu lipsiți de impurități (depozitare, activități industriale nealimentare).

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

2. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

3. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

4. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, minim 20 m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

5. Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 536/1997 publicat în MO 140/1997.(VEZI ANEXE)

6. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

7. Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare va fi de minim 300 m (exceptand statiile ecologice) față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

8. Se interzice construirea în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.

Zona de siguranță la conducta de transport gaze este de 20 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

Zona de protecție la conducta de transport gaze este de 200 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil dat de deținătorul conductei.

Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 536/1997, art.8,10,11 și 43.

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) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 kV. Zona de protecție la liniile electrice coincide cu zona de siguranță.

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură;

pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

ZONE CU RISC GEOTEHNIC

1. În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire pînă la soluționarea problemelor geotehnice
2. Pentru zonele care cuprind terenurile situate în pantă unde stabilitatea terenului este relativ bună (zone cu risc de alunecare), pentru menținerea acestora în cazul executării unei excavații în versant, se pune problema menținerii echilibrului existent în zonă. În acest sens se recomandă următoarele amenajări:
 - amplasarea de construcții care să profite de panta terenului (construcții în trepte);
 - executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.
 - în aceste zone nu se vor executa decapări (excavații) fără sprijiniri;
3. La amplasarea de noi construcții se va ține seama de rețelele subterane și supraterane existente și, nu în ultimul rând, de asigurarea stabilității construcțiilor existente.
4. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

CAI DE COMUNICATII:

- Străzile propuse în enclave neconstruite sau extinderi vor fi minim de categoria a III-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca niște fundături.
- Strazile noi se vor realiza respectând profilele transversale tip întocmite pe planșele anexate.
- Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.
- Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor
- Trotuarele la străzile din localitate sunt de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

- Fâșia liberă la străzile de categoria III poate fi numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele sunt adiacente părții carosabile.

- Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m

DREPTUL DE PARCELARE:

1. Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U)

2. Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001)

3. Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru cladiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior;

4. Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectand prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI:

Pentru terenurile care necesită parcelări, este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor, retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, etc.

Pentru ca o parcelă să poată fi construibila trebuie sa indeplineasca anumite cerinte privind suprafata, deschiderea la stradă și adâncimea, fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune, cât și pentru suprafete, ele trebuind să fie respectate simultan.

Prezentul regulament stabileste distantele minime si formele parcelelor construibile diferentiat, pe categorii de funcțiuni si UTR-uri.

UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

- Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;

- O dată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

II – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :

L1a - Locuinte individuale de tip rural din tesutul traditional existent

L1aP - Locuinte individuale de tip rural din zona de protectie a monumentelor istorice

L 1b - Locuinte individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite

L2 a- Locuinte individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban din tesutul existent

L2aP – Locuinte individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban, din zona de protectie a monumentelor istorice

L2b- Locuinte individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban, din noile extinderi sau din enclave neconstruite

L3 – Locuinte colective mici si medii, cu maxim P+4 niveluri

GENERALITATI :

Restrictii impuse :

- Este obligatoriu ca in zonele afectate de inundatii sa se efectueze lucrari de regularizare si indiguiri.
- Este obligatoriu ca in zonele cu risc de producere a alunecarilor de teren sa se efectueze studii si expertize geotehnice, pentru orice lucrari de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care sa stabileasca masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor.
- Pentru UTR L1aP si L2aP se va tine cont de restrictiile zonei de protectie a monumentelor istorice. Aceasta a fost instituita cu scopul de a asigura conservarea si valorificarea cadrului arhitectural al acestora prin controlul strict al interventiilor in zona (demolari, constructii noi, modificari ale constructiilor existente, etc.) Reglementarile pentru UTR-urile cuprinse in aceasta zona se vor detalia printr-un plan urbanistic zonal delimitat conform plansei de unitati teritoriale de referinta
- Pentru zona centrala si pentru zonele noi introduse in intravilan, care nu au rezolvate problemele legate de accese, retele edilitare sau pentru terenuri care necesita parcelari, in vederea construirii, se vor intocmi PUZ-uri, conform plansei anexate de Unitati teritoriale de referinta.
- Se va tine cont de drumurile noi propuse, de retelele edilitare cu zonele de protectie aferente, de zonele de protectie sanitara din jurul cimitirelor (50m)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L1a+L1aP+L1b :

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat
- Cladiri anexe cu rol de adaposturi de animale, de depozitare, bucatarie de vara, etc.
- Functiuni complementare: unitati de interes public, structuri de primire, spatii pentru vanzare sau alimentatie publica de capacitate redusa, servicii, cabinete individuale, etc.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca.

L2a+L2aP+L2b:

- locuinte individuale si colective mici si medii cu maxim P+2 +M niveluri
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- scuaruri publice.
- spatii verzi publice
- mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
- amenajari descoperite pentru practicarea sportului
- unitati de alimentatie publica care deservesc o anumita zona
- cai de acces carosabile si pietonale.
- parcari la sol, garaje, imprejmuiiri.
- anexe, cu exceptia celor pentru cresterea animalelor

L3:

- Locuinte colective
- Echipamente publice aferente zonei de locuit

- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), spatii verzi, locuri de joaca
- Functiuni de interes public la parterul cladirilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1a+L1aP+L1b+L2a+L2aP+ L2b+L3 :

- pentru zonele centrale s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea Planurilor urbanistice zonale care se vor realiza conform plansei de Unitati teritoriale de referinta.
- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren, zone inundabile), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Se va tine cont de drumurile noi propuse, de retelele edilitare cu zonele de protectie aferente, de zonele de protectie sanitara din jurul cimitirelor (50m)
- Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca există posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferenta.
- Se admit reconstruiri, extinderi ale cladirilor numai in cazul respectarii POT-ului existent sau majorarea acestuia cu maxim 10%.
- se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul a coeficientului de utilizare terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

L1a+L1aP+L1b:

- Se admit cladiri pentru cresterea animalelor cu o capacitate maxima de 5 capete porcine si 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuintelor învecinate si la minimum 25 m de cladirile din zona IS.
- Se admit functiuni complementare ca: spatii comerciale, servicii profesionale, activitati mestesugaresti – cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp AD
- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport) cu respectarea conditiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale.

L1b+ L2b:

- Pentru zonele noi introduse in intravilan, se vor elabora PUZ-uri în situatiile în care se dorește asigurarea acceselor sau a echiparii edilitare pentru mai multe parcele, schimbarea functiunii stabilite prin PUG, a înălțimii maxime admise, modificarea coeficientului de utilizare a terenului și/sau a procentului de ocupare a terenului. PUZ-urile vor respecta prevederile RLU aferent PUG.

L1aP+ L2aP :

- Zonele de protectie a monumentelor istorice s-au instituit conform Legii 422/2001, respectiv de 200 de metri pe limite de parcele si strazi pentru monumentele istorice situate in localitatile rurale si de 100 de metri pe limite de parcele si strazi pentru cele situate in orasul Baia Sprie.
- Autorizarea lucrărilor de construire/demolare din această zonă se va realiza numai în baza PUZ-ului aprobat și a avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național.

L3 :

Se admit schimbări de destinație la apartamentele din blocuri, cu acordul locatarilor, doar pentru următoarele activități: prestări servicii: birouri de avocatură, calculatoare, proiectare, etc

Se admite amplasarea de chioscuri pentru vânzare reviste, bauturi racoritoare, alimente, în cartierele mari de blocuri numai pe baza de PUD aprobat și cu condiția ca acestea să nu depășească 40 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L1a+L1aP+L1b+L2a+L2aP+ L2b+L3 :

Se interzic următoarele utilizări:

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

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

L1a+L1aP + L2a+L2aP

- se va menține parcelarul existent

L1b+L2b:

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții :

1. pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m :

- Suprafața minimă a parcelei = 350 m
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

2. pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m :

- Suprafața minimă a parcelei = 500 m
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

L3 :

- în cazul locuințelor colective suprafața minimă a unei parcele pentru a fi construibilă trebuie să fie de 2500 mp, iar deschiderea minimă a parcelei să fie 40 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1a+L1aP+L1b+L2a+L2aP+ L2b:

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim 3 metri.
- pentru zona centrala a orasului Baia Sprie se va respecta tipologia existenta (cladiri dispuse la aliniament)

L3 :

- blocurile de locuinte se vor retrage cu cel putin 6 metri fata de aliniament.

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

L1a+L1aP+L1b+L2a+L2aP+ L2b:

- *Pentru parcelele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m*, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând o retragere de cel puțin 3 m față de una din limitele laterale și cel puțin 1 metru față de limita laterală opusă, astfel încât sa se asigure o distanță de minim 4 metri între clădiri situate pe parcele diferite. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- *Pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m*, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând retrageri de minim jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3 m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0** metri;

L3 :

- se va asigura o distanta de minim jumătate din înaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6 metri.

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

L1a+L1aP+L1b+L2a+L2aP+ L2b:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri.

L3 :

- se va asigura o distanta de minim jumătate din înaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L1a+L1aP+L1b+L2a+L2aP+ L2b+L3:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3.0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1a+L1aP+L1b+L2a+L2aP+ L2b+L3:

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

Pentru construcții de locuințe, 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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis :

L1a+L1aP+L1b : P+1+M

L2a+L2aP+ L2b: P+2+M

L3 : P+4+M

Se consideră înălțimea unui nivel conventional de 3 m.

Pentru parcele cu front la stradă mai mic de 15 m și cu suprafețe mai mici de 500 m regimul maxim de înălțime admis este P+M (H max cornișă = 4m, H max coamă = 7m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a+L1b+L2a+L2b:

- 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;
- la finisarea fatadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire
- se recomandă folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- dacă se va folosi tabla sau sindrila bituminoasă aceasta va avea doar culoare maro închis sau caramiziu (nu roșu sau bordo-visiniu)

- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific functiunilor de locuire ale zonei
- ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit alb sau baituit

L1aP+L2aP :

- în amenajarea acestei zone protejate, se impune pastrarea componentelor valoroase prin interventia cu prudenta la amenajarea cladirilor existente
- interventiile asupra cladirilor existente se vor realiza fara intocmirea PUZ – pentru cele care nu modifica structura de rezistenta si/sau aspectul arhitectural al constructiilor, respectiv cu PUZ pentru celelalte tipuri de interventie.
- Noile cladiri se vor incadra in aspectul arhitectural si vor pune in evidenta valorile perioadei in care au fost construite monumente arhitecturale. Acestea se vor realiza conform PUZ, dar vor avea volumetria simpla, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, iar culorile folosite nu vor fi stridente.
- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate, fara a crea pastise arhitecturale – copii, imitatii lipsite de valoare.
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.

Pentru zona centrului istoric se va respecta urmatorul regulament:

Interventii pentru cladiri care se pot realiza fara intocmirea PUZ - care nu modifica structura de rezistenta si/sau aspectul arhitectural al constructiilor:

- reparatii la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate; materialele (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substantei autentice existente anterior interventiei, în caz contrar este necesara obtinerea avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National si intocmirea PUZ

- reparatii si înlocuiri de tâmplarie interioara si exterioara, daca se pastreaza forma, dimensiunile golurilor si tâmplariei, inclusiv în situatia în care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrari, cu exceptia cladirilor declarate monumente istorice, în conditiile legii: materialele (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substantei autentice existente anterior interventiei, în caz contrar este necesara obtinerea avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National si intocmirea PUZ;

- reparatii si înlocuiri de sobe de încalzit;

- pentru reparatii se vor folosi materialele (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnica de punere în opera identice cu cele proprii substantei autentice existente anterior interventiei, în caz contrar este necesara obtinerea avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National ; pentru înlocuire se va obtine avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National din timp, pentru a permite eventuala demontare si conservare muzeistica a sobei de încalzit;

Pentru zugraveli si vopsitorii interioare;

- materialele folosite nu vor creste gradul de impermeabilitate al finisajului, se recomanda zugraveli pe baza de var si vopsitorii pe baza de apa;

- înlaturarea straturilor anterioare pentru o mai buna aderenta sau din alte motive tehnice sau estetice este permisa exclusiv dupa realizarea studiului stratigrafic, al carui raport se va depune spre arhivare la

Ministerul Culturii si Patrimoniului National, anterior executarii lucrarilor; Ministerul Culturii si Patrimoniului National poate solicita realizarea unor lucrari de documentare, protectie sau punere în valoare a straturilor anterioare descoperite;

- zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor; materialele folosite nu vor creste gradul de impermeabilitate al finisajului, se recomanda zugraveli pe baza de var si vopsitorii pe baza de apa;

- înlaturarea straturilor anterioare pentru o mai buna aderenta sau din alte motive tehnice sau estetice este permisa exclusiv dupa realizarea studiului stratigrafic, al carui raport se va depune spre arhivare la Ministerul Culturii si Patrimoniului National, anterior executarii lucrarilor;

- Ministerul Culturii si Patrimoniului National poate solicita realizarea unor lucrari de documentare, protectie sau punere în valoare a straturilor anterioare descoperite;

- reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, în limitele proprietatii, montarea sistemelor locale de încalzire si de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare si/sau de contorizare a consumurilor de utilitati;

- orice echipamente (de climatizare, firme de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spatiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curti va fi discret si fara a degrada fondul construit existent prin saparea de nise în zidarii/pavaje valoroase sau înlaturarea de tencuieli/zugraveli valoroase, în acest sens se va obtine avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National

- orice instalatii interioare care vor necesita montaj îngropat în pardoseli/tencuieli se vor executa dupa obtinerea avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National

- reparatii si înlocuiri de pardoseli;

- materialele nu vor conduce la impermeabilizarea planului de calcare, nici în interiorul, nici în exteriorul constructiilor si vor fi avizate de Ministerului Culturii si Patrimoniului National;

- lucrari de reabilitare energetica a anvelopei si acoperisului, daca nu se schimba sistemul constructiv al acestuia - terasa/sarpanta -, la trotuare, la ziduri de sprijin si la scari de acces, fara modificarea calitatii si a aspectului elementelor constructive; materialele (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substantei autentice existente anterior interventiei, în caz contrar este necesara obtinerea avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National si a autorizatiei de construire; în situatiile în care acest demers este îngreunat de prezenta elementelor decorative specifice de exterior (profile, cornise, oglinzi, blazoane s.a.m.d.) se prevede realizarea lucrarilor de reabilitare termica la interior, cu conditionarile tehnice de rigoare, precum si obtinerea avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National;

- lucrari de întretinere la caile de comunicatie si la instalatiile aferente; materialele (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substantei autentice existente anterior interventiei, în caz contrar este necesara obtinerea avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National si elaborare PUZ

- lucrari de investigare, cercetare, expertizare, conservare si restaurare a componentelor artistice ale constructiilor clasate ca monumente sau situate în perimetrul ansamblurilor sau siturilor protejate, cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National si al autoritatii administratiei publice locale;

Interventii pentru cladiri care se pot realiza numai in baza intocmirii PUZ – cu urmatoarele conditionari :

- lucrarile la sistemele de acoperire (sarpante, ferme, terase) se autorizeaza în limita pastrarii volumului construit existent precum si a geometriei precise a învelitorii;

a) materialele învelitorii (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substantei autentice existente anterior interventiei. Ministerul Culturii si Patrimoniului National poate admite derogari de la aceasta prevedere în situatii temeinic fundamentate de studiile preliminare;

b) lucrane noi pot fi executate exclusiv dupa modelul celor existente la acelasi acoperis, exprimând totodata caracterul contemporan pentru a nu falsifica documentul de arta sau istorie. Compozitia volumetrica va respecta principiile ilustrate de cladirea în cauza;

c) ferestre de mansarda se vor putea construi doar în pantele acoperisurilor orientate spre spatiul privat al curtilor, în pozitii care sa asigure o vizibilitate redusa din spatiul public. Dispunerea acestora spre spatiul public, si numai al strazilor cu prospect îngust care nu permite vizibilitatea pantei de pe trotuarul opus, este încurajata în special în situatiile în care optiunea lucrarilor ar afecta imaginea autentica a profilului stradal;

d) jgheburile si burlanele vor fi realizate doar din tabla de otel zincat sau cupru netratat (patinarea naturala a cuprului este acceptata cu conditia de a nu degrada prin murdarire elemente de constructie adiacente), piesele de prindere/fixare vopsite vor avea culori desaturate (nuante de gri pâna la negru). Sistemul de colectare a apelor pluviale va fi racordat la infrastructura de canalizare publica, se admite caderea libera la streasina exclusiv în baza argumentatiei conservative explicite a studiului de fundamentare (istoric), avizat de Ministerul Culturii si Patrimoniului National;

e) cosurile existente se vor repara utilizând materiale (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnici de punere în opera identice cu cele proprii substantei autentice, chiar si în cazul în care aceste cosuri se scot din uz. Construirea de cosuri noi se poate autoriza exclusiv cu încadrarea în imaginea istorica si respectarea normelor tehnice în domeniu;

f) modificarea volumului podului prin schimbarea geometriei, prin ridicarea/coborârea sarpantei la o cota de streasina superioara/inferioara sau prin supraetajare totala sau partiala se pot autoriza exclusiv în baza studiului detaliat al PUZ care va determina posibilitatile de crestere a edificabilului tridimensional al unui imobil;

- lucrarile la fatadele cladirilor se autorizeaza în limita pastrarii imaginii existente sau cu modificarea în baza studiului de fundamentare (istoric) sau PUZ avizat de Ministerul Culturii si Patrimoniului National, dupa cum urmeaza:

a) materialele peretilor de închidere (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substantei autentice existente anterior interventiei. Ministerul Culturii si Patrimoniului National poate admite derogari de la aceasta prevedere în situatii temeinic fundamentate de studiile preliminare. Studiile de parament sunt obligatorii în cazul tuturor interventiilor pe fatade, pentru asigurarea îndeplinirii conditiilor de mai sus;

b) elementele constructive si/sau decorative (cornise, ancadramente, brâie, profile, bosaje s.a.m.d.) se vor pastra, respectiv reface conform unei documentatiei istorice aferente PUZ, daca studiul nu prevede solutii alternative. Reconstructiile ipotetice vor fi marcate ca atare pentru a nu falsifica documentul de arta sau istorie;

c) modificarea golurilor existente sau goluri noi pot fi autorizate în limita respectarii compozitiei geometrice a fatadelor existente sau în scopul refacerii unei situatii anterioare documentate prin studiul de fundamentare (istoric). Ministerul Culturii si Patrimoniului National poate respinge modificarea/crearea de goluri noi în special în fatade vizibile din spatiul public, în masura în care acest tip de interventie depreciaza valoarea culturala existenta;

d) reparatia, modificarea sau înlocuirea tâmplariei existente la ferestre, usi si porti va fi autorizata exclusiv cu conditia utilizarii materialelor (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si geometriei identice cu cele anterioare interventiei. Elementele de închidere metalice (grilaje, feronerie, accesorii) se va stabili prin PUZ necesitatea pastrarii/restaurarii/refacerii identice. Sunt cu desavârsire interzise ferestrele, usile si vitrinele din aluminiu sau PVC în sistem rame si tablii;

e) realizarea de copertine pentru protectia accesului din spatiul public se autorizeaza exclusiv în baza studiului PUZ si numai daca se dovedeste existenta istorica a elementului de acoperire. Materialele sintetice (plastice) de orice fel sunt interzise, geometria elementului de acoperire si a componentelor sale vor respecta prevederile avizului Ministerul Culturii si Patrimoniului National;

f) reparatia sau modificarea soclurilor, precum si cresterea performantelor tehnice în limitele indicate de studiul PUZ va fi autorizata exclusiv cu conditia utilizarii materialelor (compozitie fizico-chimica, forma, textura, culoare) si geometriei identice cu cele anterioare interventiei. Cu exceptia situatiilor documentate istoric, placarile de orice fel se exclud;

g) în cazuri temeinic fundamentate prin studii de specialitate (istorice), Ministerul Culturii si Patrimoniului National poate aviza executia unor elemente constructive într-o maniera contemporana, discreta, daca acest tip de interventie pune în valoare, prin contrast pozitiv, contextul istoric. Admisibilitatea este conditionata de utilizarea unor materiale si tehnici contemporane, de tinuta elevata, precum si de reversibilitatea ridicata a interventiei;

h) modificarea fatadelor prin extinderi de volum (bovindouri, balcoane s.a.m.d.) precum si construirea de volume noi, lipite sau nu constructiilor existente, se pot autoriza exclusiv în baza studiului detaliat al PUZ care va determina posibilitatile de crestere a edificabilului tridimensional al unui imobil;

i) ca regula generala pâna la aprobarea PUZ, cromatica, materialele si tehnicile de punere în opera utilizate se vor aviza nemijlocit de catre Ministerul Culturii si Patrimoniului National

j) este interzisa executarea de bovindouri sau balcoane. Este permisa executarea de cursive în curtile interioare;

- schimbarile de destinatie se pot autoriza exclusiv în limitele impuse de utilizarea functionala stabilita prin PUG pentru imobilul în cauza, în conditiile normelor legale în vigoare, cu obligativitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

- lucrarile de interventie sau construire la împrejurimi se pot autoriza, cu obligativitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National si doar cu respectarea prevederilor ilustrate mai sus

L3 :

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1a+L1aP+L1b+L2a+L2aP+ L2b+L3:

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puțurile forate de apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1a+L1aP+L1b:

- se va asigura un procent de minim 40 % din suprafata parcelei de spatiu verde

L2a+L2aP+ L2b:

- se va asigura un procent de minim 30 % din suprafata parcelei de spatiu verde
- spatiile libere din incinte vor fi plantate/îmierbate
- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor.

L3 :

- vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/loc.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

L1a+L1aP+L1b+L2a+L2aP+ L2b:

- imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **1.80** m inaltime din care soclu opac de maxim **0.60** m si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime.

L3 :

- este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :
- imprejmuiri necesare pentru protectie sau separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1a+L1aP+L1b: POT maxim = 30%,

L2a+L2aP+ L2b: POT maxim = 35%

L3 : POT maxim = 60%

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

L1a+L1aP+L1b: CUT maxim = 0,7

L2a+L2aP+ L2b: CUT maxim = 1,2

L3 : CUT maxim = 3,00.

M- ZONE TURISTICE :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea zonelor complexe din punct de vedere funcțional care alcatuiesc Satiunea turistica Suior – Baia Sprie - Chiubaia.

Statiunea cuprinde urmatoarele zone functionale:

- zona de cazare pentru tratament balnear si de recuperare - spitale, sanatorii si hoteluri de cura;
- zona de cazare pentru odihna;
- zona pentru turismul de tranzit si scurt sejur;
- zona de locuit pentru populatia permanenta;
- zona pentru case de odihna proprietate personala;
- zona dotarilor cu caracter politico-administrativ, social-cultural si comercial;
- zona activitatilor social-culturale;
- zona prestarilor publice;
- zona pentru dotari si amenajari sportive;

care sunt impartite in urmatoarele UTR-uri:

M1 – Case de vacanta, eco-agroturism

M2 – Zona turistica Chiuzbaia

M3 – Zona de cazare pentru tratament balnear si de recuperare – spitale, sanatorii si hoteluri de tratament

M4 – Lacul Albastru

M5 – Zona turistica Suior-Mogosa

M6 – Suior – cota 1000

M7 – Zona turistica Poiana Boului

M8 – Zona pentru turism de tranzit si scurt sejur

M1 – CASE DE VACANTA, ECO-AGROTURISM :

Având în vedere potentialul natural și caracterul de dezvoltare pe versanti, cu locuinte izolate (risipite), pentru UTR M1 este definita dezvoltarea mai multor tipuri de functiuni care se sprijina reciproc: functiunea de case de vacanta, de agro-turism si agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

M1: Sunt admise urmatoarele utilizari:

- case de vacanta
- locuinte individuale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 :

- **in baza intocmirii unui plan urbanistic zonal se admit urmatoarele functiuni:**

- activitati sportive in spatii desoperite sau acoperite
- activitati legate de agrement
- activitati legate de eco-agroturism
- structuri de primire
- loisir in spatii acoperite si descoperite;
- alimentatie publica si mic comert pentru turism
- restaurante, terase amenajate pentru comert
- mobilier urban, spatii pentru joc și odihnă;
- spatii plantate-squaruri, parcuri publice sau private
- parcaje

- Pentru zonele cu riscuri naturale in vederea construirii se vor intocmi studii de specialitate care vor stabili masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor.

- Pentru zonele noi introduse in intravilan sau pentru enclavale neconstruite, pentru care trebuie rezolvata problema accesului si a rețelilor edilitare, se vor intocmi Planuri Urbanistice Zonale

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M1:

- orice alte activitati decat cele mentionate la articolul 1 și 2. Aceasta prevedere are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.
- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice si deci a atractivitatii zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de aglomerari intense, poluare si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si care contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

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

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

M1:

- pentru case de vacanta si locuinte individuale suprafata minima a parcelei trebuie sa fie de minim 800 mp si front la strada de minim 15 m.
- pentru celelalte tipuri de functiuni suprafata minima a parcelei trebuie sa fie de 1000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1:

- Cladirile se vor retrage de la aliniament cu cel putin 4 metri.

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

M1:

- cladirile vor fi retrase cu minim 3.0 metri de la limitele laterale ale parcelei si cu minim 5.0 metri de la limita posterioara a acesteia.

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

M1:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M1:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri lățime, dintr-o circulație publică sau privată

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1:

- staționarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelor, in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1:

- cladirile de tip case de vacanta si locuinte individuale vor avea regimul de inaltime maxim admis de P+1+M, inaltimea maxima admisa la coama: 6 metri, inaltimea maxima admisa la cornisa (streasina): 9 metri
- pentru celelalte tipuri de functiuni admise regimul maxim de inaltime se va stabili prin PUZ, inasa fara a depasi P+2+M

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1:

- aspectul caselor de vacanta va fi in concordanta cu utilizarea acestora si cu caracterul zonei etnogeografice
- se vor folosi culori pastelate (crem, alb, verde deschis) la finisarea fatadelor si materiale naturale : lemn, piatra
- acoperisul va avea o forma geometrica simpla.
- inelitorile se vor realiza din tigla ceramica, doar in culoare caramiziu sau maro
- la tamplaria exterioara si la balustrade se recomanda folosirea lemnului sau aluminiu ; nu se admite tamplarie confectionata din PVC.
- Elementele adiacente constructiei (terase, scari exterioare, stalpi, parapeti) vor fi concepute si realizate in spiritul traditiei locale.
- Pentru unitatile de primire, cladirile vor avea balcoane cu parapet plin si mana curenta din lemn sau cu parapet din lemn. Se recomanda realizarea de jardiniere la intrarea in cladire si la balcoanele fatadelor.
- Acoperisurile vor fi de tip sarpana, cu panta cuprinse intre 25-35 grade, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica sau din beton de culoarea caramiziu sau maro. Se interzice folosirea nejustificata din punct de vedere estetic a acoperisurilor cu pante inegale, curbe sau cu lucarne de dimensiuni si forme diferite pentru aceeasi cladire.
- Tamplaria exterioara va fi realizata din lemn stratificat cu geam termoizolant transparent.
- Se recomanda folosirea materialelor valoroase din punct de vedere calitativ si estetic la realizarea fatadelor, in special a celor naturale – lemn, piatra, placaje ceramice din caramida aparenta.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1:

- Echiparea edilitara a cladirilor se va realiza prin surse proprii (in zona neexistand momentan retele publice); acestea se vor realiza respectand normele sanitare in vigoare, cu posibilitatea racordării la viitoarele rețele publice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1:

- Se vor amenanaja spatii verzi in proportie de cel putin 50% din suprafata parcelelor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1:

- imprejuririle vor fi spre strada de maxim **2.00 m** inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60 m**. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejuririle dintre proprietati pot fi opace si de maxim **1,80 m**. inaltime

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

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

M1:

- POT maxim de 30 %

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

M1:

- C.U.T. maxim admis = 1.00

M2 – ZONA TURISTICA CHIUZBAIA

UTR M2, situat in partea de est la localitatii Chiuzbaia, cuprinde dealuri acoperite de pasuni, inconjurate de paduri de foioase, care prezinta un real potential de dezvoltare si se preteaza in special functiunilor turistice/sportive, de agrement.

Pentru UTR M2 s-a intocmit un plan urbanistic zonal, care a fost aprobat conform normelor in vigoare. Acesta prevede :

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

M2: case de vacanta, unitati de cazare, servicii si echipamente publice, spatii verzi publice, amenajari sportive (partii de schi/snowboard,patinoar, terenuri pentru echitatie) si de agrement

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M2 : Sunt admise, cu conditionari, urmatoarele functiuni:

- a) camparea, inclusiv in zonele de locuit, conditionata de dotarea cu instalatii tehnico-sanitare, cu respectarea prevederilor legale specifice pentru structurile de primire turistica;
- b) functiunile comerciale si serviciile profesionale, daca se inscriu in conditiile de configurare a parcelelor si cladirilor, precum si cu conditionari care se refera la forma, materiale de constructie si finisaj;
- c) sunt permise constructii izolate pentru alimentatie publica, cu conditionari referitoare la forma, materiale de constructie si finisaj, in conformitate cu legislatia specifica, cu prevederile prezentului regulament si cu respectarea legislatiei privind protectia mediului;
- g) case de vacanta cu suprafata construita la sol pana la 350 m2, cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici aprobati si a respectarii prevederilor Codului civil;
- h) depozitari de materiale re folosibile, cu conditia respectarii legislatiei specifice;
- i) platforme de pre colectare a deseurilor menajere, cu respectarea legislatiei privind protectia mediului;
- k) spatii comerciale cu suprafata utila peste 300 m2, cu conditia asigurarii locurilor de parcare pentru aprovizionare si cu respectarea legislatiei privind protectia mediului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M2:

- Tinand cont de resursele naturale existente in zona, se admit unitati de imbutiliere a apelor minerale cu conditia intocirii uor studii suplimentare de specialitate care sa respecte legislatia in vigoare
- orice alte activitati decat cele mentionate la articolul 1 și 2. Aceasta prevedere are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.
- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice si deci a atractivitatii zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de aglomerari intense, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si care contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

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

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

M2:

- conform PUZ, respectad suprafete minime de 500 de metri patrati pentru case de vacanta si minim 1000 mp pentru celelalte tipuri de functiuni.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri

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

M2:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri fata de limitele laterale sic el putin 5 metri fata de limita posterioara
-

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

M2:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- **M2:**
- conform PUZ
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri lățime, dintr-o circulație publică sau privata

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M2:

- stationarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelor, in afara circulatiilor publice.
- conform PUZ

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M2:

- conform PUZ, respectand inaltimea maxima de 7 metri si regim de inaltime maxim P+M pentru functiuni de tip case de vacanta si de 12 metri si regim de inaltime maxim P+2E+M pentru celelalte tipuri de functiuni.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2:

- conform PUZ
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- aspectul caselor de vacanta va fi in concordanta cu utilizarea acestora si cu caracterul zonei etnografice
- la finisarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente : portocaliu, rosu, roz, verde, albastru ; se recomanda folosirea culorilor pastelate – alb, crem, gri, vernil.
- camerele de cazare vor avea balcoane cu parapet plin si mana curenta din lemn sau cu parapet din lemn. Se recomanda realizarea de jardiniere la intrarea in cladire si la balcoanele fatadelor.
- acoperisurile vor fi de tip sarpanta, cu panta cuprinse intre 25-35 grade, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica sau din beton de culoarea caramiziu sau maro. Se interzice folosirea nejustificata din punct de vedere estetic a acoperisurilor cu pante inegale, curbe sau cu lucarne de dimensiuni si forme diferite pentru aceeasi cladire.
- tamplaria exterioara va fi realizata din lemn stratificat cu geam termoizolant transparent.
- se recomanda folosirea materialelor valoroase din punct de vedere calitativ si estetic la realizarea fatadelor, in special a celor naturale – lemn, piatra, placaje ceramice din caramida aparenta

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M2:

- conform PUZ
- Echiparea edilitara a cladirilor se va realiza prin surse proprii (in zona neexistand momentan retele publice); acestea se vor realiza respectand normele sanitare in vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2:

- conform PUZ, respectand un procent de minim 40 % din parcela construita de spatiu verde.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M2:

- conform PUZ, respectand inaltimea maxima de **2.00** , din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **1,80** m. inaltime

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

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

M2:

- conform PUZ, respectand valoarea maxima de 30% pentru functiuni de tip case de vacanta si 60% pentru celelalte tipuri de functiuni admise

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

M2:

- conform PUZ, respectand valoarea maxima de 1.00 pentru functiuni de tip case de vacanta si 3.00 pentru celelalte tipuri de functiuni admise

M3 – ZONA DE CAZARE PENTRU TRATAMENT BALNEAR SI DE RECUPERARE – SPITALE, SANATORII SI HOTELURI DE TRATAMENT

UTR M3 reprezinta fostele incinte miniere care prin prezentul RLU sunt propuse pentru reconversie functionala. Datorita amplasamentelor retrase, atat fata de centrul orasului, cat si fata de drumurile de tranzit si de trafic intens, se propune dezvoltarea unor zone de cazare pentru tratament de recuperare.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

M3:

Se va intocmi in prealabil un plan urbanistic zonal care va detalia prevederile acestui RLU.

- unitati complexe pentru cazare-masa-tratament
- ambulatorii de specialitate
- unitati sanitare cu paturi, sanatorii, spitale
- unitati mici pentru cazare de tip vile
- spatii verzi, spatii pentru recreere, spatii de odihna.
- trasee organizate pentru cura de teren

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M3:

- Marimea zonei dotarilor de tratament se va stabili in functie de profilul medical.
- Unitatile de cazare trebuie sa fie amplasate cat mai aproape de bazele de tratament, de sursele terapeutice si de bazele de alimentatie publice.
- Zona de cazare si de recuperare trebuie sa fie masiv plantata, urmarindu-se crearea de parcuri-gradina, cu eventuale trasee organizate pentru cure de teren.
- Capacitatea unitatilor de cazare va fi de cel putin 50 de locuri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M3:

- orice alte activitati decat cele mentionate la articolul 1 și 2. Aceasta prevedere are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.
- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice si deci a atractivitatii zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de aglomerari intense, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si care contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

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

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

M3:

- conform PUZ, respectad suprafete minime de 1000 de metri patrati

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M3:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri

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

M3:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri fata de limitele laterale si de cel putin 5 metri fata de limita posterioara

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

M3:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M3:

- conform PUZ
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri lățime, dintr-o circulație publică sau privata

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M3:

- stationarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelor, in afara circulatiilor publice.
- conform PUZ

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M3:

- conform PUZ, respectand inaltimea maxima de 9 metri si regim de inaltime maxim P+1E+M pentru functiuni de tip vile si de 12 metri si regim de inaltime maxim P+2E+M pentru celelalte tipuri de functiuni admise.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M3:

- conform PUZ
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- la finisarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente : portocaliu, rosu, roz, verde, albastru ; se recomanda folosirea culorilor pastelate – alb, crem, gri, vernil.
- camerele de cazare vor avea balcoane cu parapet plin si mana curenta din lemn sau cu parapet din lemn. Se recomanda realizarea de jardiniere la intrarea in cladire si la balcoanele fatadelor.
- acoperisurile vor fi de tip sarpanta, cu panta cuprinse intre 25-35 grade, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica sau din beton de culoarea caramiziu sau maro. Se interzice folosirea nejustificata din punct de vedere estetic a acoperisurilor cu pante inegale, curbe sau cu lucarne de dimensiuni si forme diferite pentru aceeasi cladire.
- tamplaria exterioara va fi realizata din lemn stratificat cu geam termoizolant transparent.
- se recomanda folosirea materialelor valoroase din punct de vedere calitativ si estetic la realizarea fatadelor, in special a celor naturale – lemn, piatra, placaje ceramice din caramida aparenta

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M3:

- conform PUZ
- Echiparea edilitara a cladirilor se va realiza prin surse proprii (in zona neexistand momentan retele publice); acestea se vor realiza respectand normele sanitare in vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M3:

- conform PUZ, respectand un procent de minim 50 % din parcela construita de spatiu verde.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M3:

- conform PUZ, respectand inaltimea maxima de **2.00** , din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **1,80** m. inaltime

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

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

M3:

- conform PUZ, respectand valoarea maxima de 30% pentru functiuni de tip vile si 50% pentru celelalte tipuri de functiuni admise.

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

M3:

- conform PUZ, respectand valoarea maxima de 1.00 pentru functiuni de tip vile si 3.00 pentru celelalte tipuri de functiuni admise

M4 – LACUL ALBASTRU

Lacul Albastru este un obiectiv turistic important, format natural prin caderea unei galerii miniere, galerie in care pe parcurs s-a adunat apa de ploaie. Este o arie naturala protejata, parte din Sit Natura 2000.

- Este interzisa construirea sau amenajarea de orice fel in aceasta zona
- Datorita specificitatii aparte a lacului se impune protejarea si conservarea acestuia, instituirea unor perimetre si zone de protectie, atat pentru ecosistemul lacului, cat si pentru imprejurimi.

M5 – ZONA TURISTICA SUIOR-MOGOSA

Peisajul pitoresc al ambelor zone, ofera conditii prielnice pentru desfasurarea unor forme diverse de turism. Diferentele de nivel ale versantilor si orientarea favorabila a acestora face posibila dezvoltarea domeniului schiabil mai ales a celui de complexitate redusa si medie.

Se va urmari functionarea optima a celor doua puncte de interes (Mogosa- Suior) si incadrarea organica a lor in structura turistica existent.

La stabilirea functiunilor pentru cele doua statiuni se va avea in vedere ca acestea sa ofere posibilitatea practicarii diverselor forme de turism pe tot parcursul anului si in perioadele in care iernile sunt sarace in precipitatii, astfel incat investitiile sa fie atractive si rentabile.

Pentru aceasta zona au fost intocmite si aprobate conform legii, doua planuri urbanistice zonale, a caror prevederi au fost preluate in prezentul RLU.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

M5:

Pentru UTR M5 se va intocmi un plan urbanistic zonal care va detalia prevederile acestui RLU si va cuprinde reglementarile deja stabilite prin cele doua PUZ-uri aprobate conform legii (PUZ Mogosa si PUZ Suior).

Se admit: unitati de cazare (pensiuni, hoteluri, camping), baze de tratament si de recuperare (de tip SPA si WellNess), amenajari sportive (partii de schi/snowboard/sanius,patinoar, trasee pentru biciclisti, terenuri pentru echitatie), agrement (Aquapark), case de vacanta, unitati pentru sprijinirea formelor de turism (centre de informare, activitati turistice, trasee turistice amenajate), servicii si echipamente publice (restaurant), spatii verzi publice, parcare si mobilier urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M5 :

- camparea este conditionata de dotarea cu instalatii tehnico-sanitare, cu respectarea prevederilor legale specifice pentru structurile de primire turistica;
- functiunile comerciale si serviciile profesionale se admit numai daca se inscriu in conditiile de configurare a parcelelor si cladirilor, precum si cu conditionari care se refera la forma, materiale de constructie si finisaj;
- se va asigura un cadru optim din punct de vedere peisagistic
- se impune protejarea factorilor naturali - ohlinzi de apa, microclimate
- se va asigura un raport de 2/3 pentru spatii verzi in perimetrul UTR M5, rezultand cel putin 50 mp/vizitator -locuitor de spatiu verde.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M5:

- orice alte activitati decat cele mentionate la articolul 1 și 2. Aceasta prevedere are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.
- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice si deci a atractivitatii zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de aglomerari intense, poluare si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si care contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

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

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

M5:

- conform PUZ, respectad suprafete minime de 500 de metri patrati pentru case de vacanta si minim 1000 mp pentru celelalte tipuri de functiuni.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M5:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri

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

M5:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri fata de limitele laterale sic el putin 5 metri fata de limita posterioara

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

M5:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M5:

- conform PUZ
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri lățime, dintr-o circulație publică sau privată

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M5:

- staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelor, în afara circulațiilor publice.
- conform PUZ

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M5:

- conform PUZ, respectând înălțimea maximă de 7 metri și regim de înălțime maxim P+M pentru funcțiuni de tip case de vacanță și de 12 metri și regim de înălțime maxim P+2E+M pentru celelalte tipuri de funcțiuni.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M5:

- conform PUZ
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnografice
- la finisarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente : portocaliu, roșu, roz, verde, albastru ; se recomandă folosirea culorilor pastelate – alb, crem, gri, vernil.
- camerele de cazare vor avea balcoane cu parapet plin și mană curentă din lemn sau cu parapet din lemn. Se recomandă realizarea de jardiniere la intrarea în clădire și la balcoanele fatadelor.
- acoperisurile vor fi de tip șarpantă, cu panta cuprinse între 25-35 grade, iar învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din beton de culoare cărămiziu sau maro. Se interzice folosirea nejustificată din punct de vedere estetic a acoperisurilor cu pante inegale, curbe sau cu lucarne de dimensiuni și forme diferite pentru aceeași clădire.
- tamplăria exterioară va fi realizată din lemn stratificat cu geam termoizolant transparent.
- se recomandă folosirea materialelor valoroase din punct de vedere calitativ și estetic la realizarea fatadelor, în special a celor naturale – lemn, piatră, placaje ceramice din cărămida aparentă

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M5:

- conform PUZ
- Echiparea edilitara a cladirilor se va realiza prin surse proprii (in zona neexistand momentan retele publice); acestea se vor realiza respectand normele sanitare in vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M5:

- conform PUZ, respectand un procent de minim 40 % din parcela construita de spatiu verde.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M5:

- conform PUZ, respectand inaltimea maxima de **2.00** , din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **1,80** m. inaltime

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

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

M5:

- conform PUZ, respectand valoarea maxima de 30% pentru functiuni de tip case de vacanta si 60% pentru celelalte tipuri de functiuni admise

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

M5:

- conform PUZ, respectand valoarea maxima de 1.00 pentru functiuni de tip case de vacanta si 3.00 pentru celelalte tipuri de functiuni admise

M6 – SUIOR – COTA 1000

Complexul Suior Cota 1000 se afla in imediata apropiere de complexul Turist Suior, la altitudinea de 1000 m. Pentru UTR M6 nu se mai admit densificari ale constructiilor, ci doar amenajari de spatii verzi, mobilier urban, locuri de odihna.

Se va mentine situatia existenta si se vor interzice orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice si deci a atractivitatii zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de aglomerari intense, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si care contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

M7 – ZONA TURISTICA POIANA BOULUI

Pentru UTR M7 a fost intocmit un plan urbanistic zonal, care a fost aprobat conform legislatiei in vigoare. Prevederile regulamentului de urbanism aferent au fost preluate in prezenta documentatie si stabilesc urmatoarele:

Zone functionale si unitati teritoriale de referinta:

- Centru de recuperare – SPA
- Zona de cazare si alimentatie publica
- Zona case de vacanta
- Zona spatii verzi amenajate
- Zona Lacul Nou
- Zona circulatii carosabile si pietonale
- Zona gospodareasca

Se vor respecta punctual prevederile regulamentului de urbanism aferent PUZ, pentru fiecare zona functionala si UTR.

M8 – ZONA PENTRU TURISM DE TRANZIT SI SCURT SEJUR

Zona pentru turism de tranzit si scurt sejur a fost stabilita de-a lungul drumului national. DN 18 traverseaza un important punct de trecere (pasul Gutai), care pe langa faptul ca este principalul traseu de legatura a celor doua municipii (Baia Mare – Sighetu Marmatiei) este si principala legatura cu Maramuresul istoric si cu punctul de frontiera - Ucraina. De asemenea, zona este bogata din atat din punct de vedere al cadrului natural (cu panorame deosebite inspre Creasta Cocosului, Varful Mogosa, Zona Suior), cat si al celui cultural, zona fiind inzestrata cu numeroase legende referitoare la haiducului Pinteza Viteazu (aici fiind si mormantul acestuia). In zona exista deja doua unitati de cazare si de servire a mesei (Hanul lui Pinteza si o pensiune).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

M8:

- Unitati de cazare si de servire a mesei (pensiuni, moteluri, hoteluri)
- Amenajari de agrement
- Dotari sportive
- Popasuri si spatii verzi amenajate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M8 :

- se va întocmi în prealabil un plan urbanistic zonal care va detalia prevederile acestui RLU:
- se impune protejarea factorilor naturali
- se va ține cont de restricțiile drumului național conform legilor în vigoare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M8:

- orice alte activități decât cele menționate la articolul 1 și 2. Această prevedere are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de aglomerări intense, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

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

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

M8:

- conform PUZ, respectând suprafețe minime de 1000 mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M8:

- conform PUZ, respectând retrageri de minim 3 metri

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

M8:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri fata de limitele laterale si cel putin 5 metri fata de limita posterioara

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

M8:

- conform PUZ, respectand retrageri de minim 3 metri

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M8:

- conform PUZ
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri lățime, dintr-o circulație publică sau privata

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M8:

- stationarea autovehiculelor se va realiza numai in interiorul parcelor, in afara circulatiilor publice.
- conform PUZ

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M8:

- conform PUZ, respectand inaltimea maxima de 12 metri si regim de inaltime maxim P+2E+M

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M8:

- conform PUZ
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- la finisarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente : portocaliu, rosu, roz, verde, albastru ; se recomanda folosirea culorilor pastelate – alb, crem, gri, vernil.

- camerele de cazare vor avea balcoane cu parapet plin si mana curenta din lemn sau cu parapet din lemn. Se recomanda realizarea de jardiniere la intrarea in cladire si la balcoanele fatadelor.
- acoperisurile vor fi de tip sarpanta, cu panta cuprinse intre 25-35 grade, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica sau din beton de culoarea caramiziu sau maro. Se interzice folosirea nejustificata din punct de vedere estetic a acoperisurilor cu pante inegale, curbe sau cu lucarne de dimensiuni si forme diferite pentru aceeasi cladire.
- tamplaria exterioara va fi realizata din lemn stratificat cu geam termoizolant transparent.
- se recomanda folosirea materialelor valoroase din punct de vedere calitativ si estetic la realizarea fatadelor, in special a celor naturale – lemn, piatra, placaje ceramice din caramida aparenta

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M8:

- conform PUZ
- Echiparea edilitara a cladirilor se va realiza prin surse proprii (in zona neexistand momentan retele publice); acestea se vor realiza respectand normele sanitare in vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M8:

- conform PUZ, respectand un procent de minim 40 % din parcela construita de spatiu verde.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M8:

- conform PUZ, respectand inaltimea maxima de **2.00** , din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **1,80** m. inaltime

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

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

M8:

- conform PUZ, respectand valoarea maxima de 30%

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

M8:

- conform PUZ, respectand valoarea maxima de 1.00

A - ZONA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE/ AGROZOOTEHNICE

Zona cuprinde urmatoarele UTR-uri:

A1 - Activitati industriale si depozite existente

A2 – Activitati industriale si depozite propuse

A3a – Unitati agro-silvice

A3b – Unitati agrozootehnice si unitati de prelucrare a produselor agricole

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR A1 si A2: Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale si de depozitare, conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și de servicii.

Pozitionarea unitatilor industriale a fost astfel conceputa incat sa respecte o distanta considerabila fata de zonele de locuit, pentru a nu se crea discomfort.

Aceste terenuri vor dispune de toate utilitatile necesare : energie electrica, apa, gaze naturale, canalizare menajera, drumuri de acces si iluminat stradal.

Se prevad dimensiuni relativ mari ale parcelelor care sa permita divizarea acestora, în ideea de a asigura o flexibilitate cât mai mare si implicit posibilitatea de a raspunde celor mai variate solicitari. Pentru detalieri privind accese, parcelari, retele edilitare, pentru noile terenuri introduse in intravilan cu functiunea de unitati industriale si depozite se vor elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu. (conform plansei de Unitati Teritoriale de Referinta).

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului.

UTR A3a se compune din zone destinate activitatilor agro-silvice (ocol silvic, centre de prelucrare si colectare).

UTR A3b se caracterizeaza prin unitati de crestere a animalelor, centre de colectare si prelucrare a produselor agricole, a fructelor de padure si alte activitati legate de agricultura.

Agricultura fiind unul din principalele domenii de activitate, se considera necesara dezvoltarea unor astfel de zone de activitati agro-zootehnice in vederea valorificarii produselor rezultate.

Pentru construire, se impune elaborarea P.U.Z.. Functiunile admise/admise cu conditionari stabilite prin prezentul RLU au caracter definitiv si nu pot si modificate prin PUZ. Se vor institui zone de protectie conform legii in vigoare, care in baza unor studii de fundamentare (Sudii de impact asupra mediului si sanatatii populatiei), pot fi modificate, dupa caz.

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :

A1 +A2:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.
- Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:
 - o Sectiunea C – industria prelucrătoare :
 - Diviziunea 10 - Industria alimentara: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
 - Diviziunea 11 - Fabricarea bauturilor: grupa 110
 - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
 - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de incaltaminte
 - Diviziunea 15 – tabacirea si finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj si marochinarie, harnasamentelor si incaltamintei, prepararea si vopsirea blanurilor.
 - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn si pluta, cu exceptia mobilei, fabricarea articolelor din paie si din alte materiale vegetale impletite.
 - Diviziunea 18 - Tiparire si reproducerea pe suporti a inregistrarilor
 - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza si a preparatelor farmaceutice
 - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
 - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Productia de profile obtinute la rece
 - Diviziunea 25 – industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii.
 - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice
 - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
 - Diviziunea 28 - Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.
 - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor si semiremorcilor
 - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
 - Diviziunea 32 – Alte activitati industriale
 - Diviziunea 33 - Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor
 - o Sectiunea G – Comert cu ridicata si amanuntul; repararea autovehiculelor si motocicletelor:
 - Diviziunea 45 - Comert cu ridicata si cu amanuntul, intretinerea si repararea autovehiculelor si a motocicletelor
 - Diviziunea 46 - Comert cu ridicata cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete
 - o Sectiunea H – Transport si depozitare :
 - Diviziunea 52 – Depozitare si activitati auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitari
 - o Sectiunea J – Informatii si comunicatii :
 - Diviziunea 58 – Activitati de editare
 - Diviziunea 59 - Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune; inregistrari audio si activitati de editare muzicala
 - Diviziunea 60 - Activitati de difuzare si transmitere de programe
 - Diviziunea 61 – Telecomunicatii
 - Diviziunea 62 - Activitati de servicii in tehnologia informatiei
 - Diviziunea 63 - Activitati de servicii informatice

- Sectiunea N – Activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport :
 - Diviziunea 77 – Activitati de inchiriere si leasing
 - Diviziunea 78 - Activitati de servicii privind forta de munca
 - Diviziunea 79 - Activitati ale agentiiilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica

- suprafețe de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturise mici.
- plantatii verzi de protectie

A3a- se va mentine situatia existenta

A3b - unitati agro-zootehnice si functiuni complementare

- ferme sau crescatorii de animale
- ferme mixte
- centre de colectare si prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de padure
- activitati legate de utilizarea si prelucrarea terenului agricol sau activitati legate de cresterea animalelor.
- plantatii verzi de protectie

- Sunt permise urmatoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:
 - Sectiunea A – Agricultura, Silvicultura si pescuit
 - Diviziunea 01 – grupa 014 Cresterea animalelor
 - grupa 015 Activitati in ferme mixte (cultura vegetala combinata cu cresterea animalelor)
 - Grupa 016 Activitati auxiliare agriculturii si activitati dupa recoltare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A1 +A2:

Pentru toate suprafețele s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z, conform planșei de Unitati teritoriale de referinta.

- Activitatile aferente codurilor CAEN care fac parte din sectiunile prezentate la articolul 1, dar care nu au fost mentionate, se vor putea realiza cu conditia intocmirii unui Plan urbanistic zonal, care va avea ca studii de fundamentare studii de impact asupra mediului si asupra sanatatii populatiei, care vor stabili masurile de eliminare/diminuare a impactului asupra mediului, astfel incat sa nu incomodeze activitatile vecine.

- In cazul in care PUZ -ul va necesita detalieri, pentru mobilarea parcelei se vor realiza planuri urbanistice de detalii. .
- Sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- Se admit functiuni de locuire temporara numai pentru angajatii unitatilor.
- Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

A3a- se va mentine situatia existenta

A3b- s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z, conform plansei de Unitati teritoriale de referinta. Functiunile admise prin prezentul regulament au caracter definitiv si nu pot fi modificate prin PUZ.

Unitatile zootehnice vor fi limitate la urmatoarele numere de capete de animale si vor avea instituite urmatoarele zone de protectie:

- Ferme si ingrasatorii de taurine: 500 capete - zona de protectie: 200m
- Ferme de cabaline: 100 capete - zona de protectie: 100m
- Ferme de pasari: 5000 capete - zona de protectie: 500m
- Complexe avicole industriale – zona de protectie 1000m
- Ferme de ovine - zona de protectie: 100m
- Ferme de porci: 2000 capete - zona de protectie: 500m
10000 capete – zona de protectie: 1000m

Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

A1+A2+A3a+A3b:

- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.
- orice alte functiuni fata de cele prevazute la art. 1 si 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

A1+A3a: -se va mentine parcelarul existent

A2 +A3b:

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **15,00** metri si o suprafata minima de **1000** mp.

Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou create prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.).

- conform P.U.Z

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b – conform P.U.Z

- se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :

- **10,0** metri pe strazile de categ. a I si II-a
- **6,0 - 8.0** metri pe strazile de categ. a III-a

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

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b – conform P.U.Z

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.
- Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

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

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b: – conform P.U.Z

- Distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de **4,0** metri.
- Distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente.
- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice .

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b: – conform P.U.Z

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim **3.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b: – conform P.U.Z

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.
- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2 - conform P.U.Z.

- se vor respecta inaltime maxime ale cladirilor de **12,0** metri

A3b - se vor respecta inaltime maxime ale cladirilor de **6,0** metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b :

- conform P.U.Z
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b : – conform P.U.Z

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- Se admit si solutii provizorii/locale conform PUZ

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b : – conform P.U.Z

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b : - conform P.U.Z.

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m. si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de maxim **2.00** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de intrarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b : POT maxim 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1+A3a: se va mentine situatia existenta

A2+A3b : CUT maxim = 3.

IS- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII:

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde dotari cu caracter politico-administrativ, socio-cultural, comercial, unitati de invatamant, majoritatea fiind situate în zonele centrale ale localităților .

Zona cuprinde urmatoarele UTR-uri:

- IS 1** – Unitati socio-culturale
- IS 2** – Unitati comerciale si servicii
- IS 3** – Unitati de invatamant
- IS 4** – Unitati administrative

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

IS 1: - constructii de cult: lacasuri de cult

- constructii de cultura: biblioteci, muzee, case de cultura, teatre, expozitii, sali de reuniune, cinematografe, sali polivalente, centre si complexe culturale.

IS2: - constructii comerciale: comert alimentar, nealimentar, magazine, supermarketuri, piata agroalimentara, servicii, autoservice, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, hoteluri, pensiuni, agentii de turism

- constructii financiar-bancare: sedii de banci, filiale, sedii de societati de asigurari
- constructii de sanatate: spital, spital de specialitate, dispensare, stomatologii, farmacii, centre de recoltare, crese speciale

IS3: - constructii de invatamant: invatamant prescolar - gradinite, scoli primare, gimnaziale, scoli profesionale.

IS4 : – Unitati administrative : primărie, poliție, pompieri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

IS1+IS2+IS3+ IS4 :

- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile neconstruite cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, parcarri si spatii verzi conform prezentului RLU si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente.
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- pietele agroalimentare se vor amplasa in zona de interes comercial
- autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevazute la articolul 1.
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **15.0 metri**;

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500** mp. si un front la strada de minim **15.0** metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6** metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si caracterul zonei construite;

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cu retragerei față de limitela laterale ale parcelei de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- in cazul cladirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 5.0 metri

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

IS 1 – pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere minim 5 locuri de parcare.

- Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori si spectatori si personal, dupa cum urmeaza :
 - cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere
 - un loc la 10-20 locuri in sala

IS 2 – pentru institutiile financiar-bancare cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti ; in functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza :
 - un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp
 - un loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2000 mp
 - un loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.
- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri de masa ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- pentru constructiile de sanatate va fi prevazut cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

IS 3 – pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

IS4 – cate un loc pentru 5 angajati

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile invacinate.
- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;

Regim de inaltime maxim admis :

IS 1+ IS2+ IS3+IS4 : P+2+M

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, dar respectand conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- cladirile cu functiuni publice vor beneficia de o arhitectura echilibrata - moderna, a carei imagine sa asigure legatura dintre fondul construit existent si cel viitor dezvoltat.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se admit solutii provizorii in baza intocmirii unor documentatii de urbanism.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

IS1 : - pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localite.

- Pentru toate constructiile culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei – 10-20% din suprafata totala a terenului.

IS2 :- pentru constructiile de sanatate vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza :

- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/pacient
- pentru crese speciale : 10-15mp/copil
- pentru constructiile comerciale, vor fi prevazute cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare 2-5% spatii verzi din suprafata totala a terenului.

IS3 : pentru unitatile de invatamant prescolar, incintele vor fi prevăzut un spațiu verde cu lățimea de minimum 25 m, cu rol în reducerea influenței zgomotului stradal.

IS4 : vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ in proportie de minim 15 % din suprafata terenului

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri :
 - imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.
 - imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente sau din gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu mentiunea de a se respecta POT maxim = 50%,

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim = 2,2.

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

Se compune din urmatoarele UTR-uri:

V 1 - Spatii verzi publice:

V 1a - Parcuri, gradini publice, scuaruri si fasii plantate (publice);

V 1b - Amenajari sportive;

V 2 - Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede;

V 3 - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

V 4 - Fasii plantate de protectie sanitara.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

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

Suprafetele intravilane cu risc de producere a alunecarilor de teren vor fi plantate in vederea stabilizarii versantilor.

Se vor realiza fasii plantate de protectie sanitara pentru cimitire și se vor realiza perdele de protecție pentru infrastructura tehnico-edilitara.

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V 1 a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

V 1b - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite

V 2 - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

V 3 + V 4 - conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

V1 - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț.

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitara prevăzute în anexa.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V 1 - V 4 - 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 inverzite, 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 a energiei electrice;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V 1 - V 4 conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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.

Intrucat aspectul general este puternic influentat de imaginile oferite de catre principalele cai de acces, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de transporturi dupa cum urmeaza:

T 1 - se conditioneaza acordarea autorizatiei de construire de calitatea cladirilor si amenajarilor vizibile din drumurile publice;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T 1 :

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni

- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul marfurilor prin mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

T 1 :

- pentru zonele noi introduse în intravilan se recomandă respectarea unei retrageri de 26 de metri pentru drumul național și 24 de metri față de drumul județean, în scopul de a oferi posibilități ulterioare de modernizare sau extindere;
- incintele unităților de transport și garajele publice se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurată de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T 1 :

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - realizarea traversarilor pietonale sub și suprateerane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- 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;
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

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

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

T1 - conform studiilor de specialitate.

- Pentru lucrari de reabilitare sau pentru realizarea de drumuri pe trasee noi se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentatie.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T 1 - Conform cerintelor tehnice specifice

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

T 1 - Conform cerintelor tehnice specifice

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

T 1 – Conform cerintelor tehnice specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T 1- Conform cerintelor tehnice specifice

- accesele si pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1 :

- 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

T 1- pentru clădirile aferente, înălțimea nu va depăși **12.0** metri cu excepția instalațiilor și a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T 1- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediată;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T 1- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T 1 – strazile noi propuse sau propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale întocmite pe planșa de Reglementări urbanistice, respectiv vor avea cel puțin 1 m spațiu destinat spațiilor verzi, fașiiilor plantate, de o parte și de alta a carosabilului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T 1 :

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.00** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

T 1 - conform studiilor de specialitate

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

T 1 - conform studiilor de specialitate

T 2 - conform studiilor de specialitate

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele UTR-uri:

G – UTR cimitire

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

G - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- 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, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire 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 potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
 - Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

G - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G - conform proiectelor de specialitate

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

G - conform proiectelor de specialitate

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

G - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G – conform proiectelor de specialitate

- Necessarul de parcaje va fi stabilit conform cerintelor tehnice specifice functiunii.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G – se va tine cont de caracterul functiunii

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- G1- se vor asigura: puncte de apa din retea publica, un punct sanitar, spatii de depozitare a deseurilor .
- se va sigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G - conform proiectelor de specialitate

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

G :

- conform proiectelor de specialitate
- imprejmuirile spre strada vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2.00 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G - conform proiectelor de specialitate

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

G – conform proiectelor de specialitate

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (cladiri si instalatii apartinand alimentarii cu apa, energie electrica, gaze natural, telefonie, canalizare, statia de epurare, statii de pompare, statii de transformare si reglare, 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 Anexa la 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, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

TE - birouri autonome;

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

TE -se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

- Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE - pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

TE - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **500,00** mp și un front la stradă de minim **15,00** m.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și studii de impact asupra mediului și sanatații populației;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

TE - clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **3,00** metri;

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 **5,00** m;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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 **5,00** m;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

TE - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40 % din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TE - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10,00 m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE - toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente in zona.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE :

– suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

– parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

– suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TE - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 m** din care un soclu de maxim **0,60 m**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de maxim 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

– în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

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

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

TE- POT maxim = 50 %, sau conform normelor tehnice specifice.

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

TE - CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp teren, sau conform normelor tehnice specifice.

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este alcătuită dintr-o unitate cu destinație specială:

- **Penitenciarului de Maxima Siguranță** Baia Mare; amplasament Tautii de Sus

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor PUD sau PUZ.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri, din care un soclu opac de **0.40** metri, dublat spre interior la circa **2.50** metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 – 3 – conform normelor specifice

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

ARTICOLUL 4 – 9 – conform normelor specifice

ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 4 niveluri.

ARTICOLUL 11 – 13 - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 - Împrejmuiri.

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2.50 – 5,00** metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor,
- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50** metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

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

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

- POT maxim conform normelor specifice – recomandabil **50 %**.

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

- CUT conform normelor specifice; recomandabil **1,8** mp. ADC / mp. teren.

ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

ZONA DE CAMPARE:

Se propune amenajarea unei zone pentru campare pe partea stanga a drumului national DN 18, pe malul raului Sasar, intre limita intravilanului propus a trupului principal (partea de est) si drumul propus catre statiunea Mogosa.

Acesta se va amenaja corespunzator cu locuri pentru montarea corturilor, locuri de odihna, filigore, dotari igienico-sanitare corespunzatoare, current electric, etc, conform normelor in vigoare.

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al localitatii 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).

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE.

Suprafețele împădurite din extravilanul Orașului Baia Sprie s-au delimitat conform planurilor topografice si a ortofotoplanurilor aferente localitatii.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Este permisa reducerea suprafeței fondului forestier national prin scoaterea definitiva, pentru realizarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, in conditiile legii.(art. 36, al.2. Codul Silvic).

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier national, dar cu conditia compensarii acestora, fara reducerea suprafeței fondului forestier si cu plata anticipate a obligatiilor banesti, numai terenurile necesare realizarii sau extinderii urmatoarelor categorii de obiective (art. 37).

- Necesare exploatarii urmatoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri si ape minerale
- Structuri de primire turistica cu functiuni de cazare turistica, unitati de cult, obiective sociale, sportive si medicale, constructii hidrotehnice de interes local, surse de apa potabila
- Locuinte sau case de vacanta, numai in fondul forestier proprietate privata.

Compensarea se realizeaza fizic cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafata terenului dat in compensare nu poate fi mai mica de trei ori suprafata terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.

Intocmit: cart. Faur Camelia

Sef proiect: arh. Florut Florin Dan

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, în funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):
 - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 m amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.
 - adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 m, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. 0,70 - 0,100 m deasupra solului și min. 0,60 m sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.
- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap. 4):
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele în vigoare precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- drum expres - 50 m;
- drumuri naționale - 26 m;
- drumuri județene - 24 m;
- drum de centura - 22 m
- drumuri comunale - 20 m;

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Se considera, zona de protectie suprafata delimitata, cu o raza, de 100 m în localitati urbane, 200 m în localitati rurale si 500 m în afara localitatilor, masurata de la limita exterioara, de jur-împrejurul monumentului istoric.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr. 536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000 capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000 capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoii de grajd	500 m
<u>Platforme pentru depozitarea gunoii porcine</u>	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa

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

b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale

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

c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare

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

d) 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 apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,	- 2 m in jurul construcții hidrometrice si instalații acesteia		

- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m in jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitara la instalațiile de alimentare cu apa se stabilește de autoritatea centrala in domeniul sănătății publice.

ANEXA 2. DICTIONAR DE TERMENI URBANISTICI:

Accesul direct – posibilitatea de intrare- iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela

Ampriza drumului – suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta

Arie naturala protejata – zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si avand un regim special de ocrotire si conservare, in care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (*Legea 350/2001*).

Aspectul general al zonelor urbane si rurale – determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitia urbana etc

Bransamentul de apa – conducta de legatura de la reseaua publica de distributie la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul si constructiile aferente (camin, vana de golire etc.)

Bransamentul de gaze – conducta de legatura, conducând gaz nemasurat de la o conducta aparținând sistemului de distributie pâna la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare

Bransamentul electric – partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa între linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului)

Categoria strazii – se stabileste în functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizând servitutile care îl greveaza) ale acestuia

Constructii cu caracter provizoriu – constructiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul functiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin Autorizatia de construire. De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida în vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si în spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza în aceleasi conditii în care se autorizeaza constructiile definitive (*Legea 50/1991*).

Coridor ecologic – zona naturala sau amenajata care asigura cerintele de deplasare, reproducere si refugiu pentru speciile salbatice terestre si acvatice (*OUG 57/2007*).

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumătate din înaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre în peretii de închidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci când pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera, se considera subsol si se include în numarul de niveluri subterane ale constructiei (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

Destinatia terenurilor – în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute în reglementarile cuprinse în planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii

Distantele minime de protectie între zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubritate care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât sa se asigure conditiile de protectie a populatiei împotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor

Dotari publice – terenuri, cladiri, constructii, amenajari si instalatii, altele decât sistemul de utilitati publice, aparținând domeniului public sau privat al unitatilor teritorial-administrative sau al statului si destinate deservirii populatiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezinta obiectiv de utilitate publica.

Dotarile publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sanatate;
- obiective de cultura;
- obiective de sport si recreere;
- obiective de protectie si asistenta sociala;
- obiective de administratie publica;
- obiective pentru autoritatile judecatoresti.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, si clasificate tehnic, conform legislatiei si terminologiei tehnice, în autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene si comunale în extravilan si strazi în intravilan

Echiparea edilitara – ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura în teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant

Echiparea edilitara în sistem individual – asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice

Edificabil (suprafata edificabila) – suprafata componenta a unei parcele, în interiorul careia pot fi amplasate constructii, în conditiile regulamentului local de urbanism.

Fondul forestier national este constituit din paduri, terenuri destinate împaduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile pâraielor si terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate **paduri** terenurile acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0.25 ha. (*legea nr. 46/2008 - codul silvic*).

Funcțiunile urbane – activitati umane specifice care se desfasoara într-o localitate, într-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare

Garajele – constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru stationarea, adapostirea, întreținerea si eventual reparatia autovehiculelor.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a

balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

(11) daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici se calculeaza adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

(11) daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii (*legea 350/2001*).

Infrastructura feroviara – ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, cladirilor statiilor de cale ferata cu facilitatile aferente, precum si celelalte cladiri si facilitati destinate desfasurarii transportului feroviar

Interdictie de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistica urmare careia, într-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (*legea 350/2001*).

Intravilanul localitatii – teritoriul care constituie o localitate se determina prin planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinatie, înăuntrul caruia este permisa realizarea de constructii, în conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în planul urbanistic general (PUG) al localitatii (*legea 50/1991*).

Imrejmuirile – constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile învecinate

Habitat natural – zona terestra, acvatica sau subterana, în stare naturala sau seminaturala, care se diferentiaza prin caracteristici geografice, abiotice si biotice (*oug 57/2007*);

Limita intravilanului este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent în intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice își asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localitatilor cât si pentru trupurile ce cuprind constructiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic

Locuinta individuala – (în sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, având acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata în scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

Locuinte colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuinte, amplasat pe o singura parcela si situat în una sau mai multe constructii, având de regula acces comun si unde exista atât proprietati comune cât si proprietati individuale.

Mansarda (prescurtat: M) – spatiu functional amenajat în volumul podului constructiei. se include în numarul de niveluri supraterane. (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*). In sensul prezentului regulament, se considera mansarde acele spatii care respecta urmatoarele conditii suplimentare:

- podul constructiei va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul constructiei nu va depasi, în proiectie orizontala, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafata desfasurata a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele functionale si/sau decorative amplasate în spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de

mobilier urban sunt asimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitând emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea (*Legea 50/1991*).

Nivel – spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor închise sau deschise, delimitat de plansee. Constituie nivel supanta a carei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spatiului în care se afla (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale carui limite exterioare, în proiectia orizontala, sunt retrase fata de cele ale nivelului inferior. In sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fatadele cladirii care sunt vizibile din spatiul public, în asa fel încât planul care uneste cornisa superioara sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras sa nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafata construita desfasurata a nivelului retras nu va depasi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publica – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie; deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; îndiguiri si regularizari de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adâncime; cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de învățământ, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor natural si a monumentelor naturii; prevenirea si înlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (*legea 33/1994, o. MLPAT nr. 21/n/2000*)

Parcajele – spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp

Parcela – suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinând domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil

Parcelare – actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pe regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime (*legea 350/2001*).

Parcuri de activitati – categorie noua de zona de activitati purtatoare de dezvoltare, legata de tehnologii avansate, continând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicarii inovatiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior si formare profesionala, activitati productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expozitii, facilitati pentru angajati

si clienti. Parcurile de activitati sunt situate pe autostrazi sau pe arterele principale de circulatie spre centrul orasului si sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic si peisagistic de înalta calitate, urmarindu-se asigurarea unui aspect atractiv si reprezentativ pentru prestigiul lor international. Exista o anumita profilare tematica a parcurilor de activitati pe urmatoarele categorii principale: parcuri stiintifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultura /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distributie, comert,

Pastisa - lucrare lipsita de originalitate si de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitatie, copie. (dex, ed. 1998)

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, în sectiune transversala.

Regim redus (mic) de înaltime - (în sensul prezentului regulament) regim de înaltime limitat la doua niveluri supraterane.

Regim mediu de înaltime - (în sensul prezentului regulament) regim de înaltime limitat la patru niveluri supraterane

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor (*legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta împartire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinatii si/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului în loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si/sau obiectivelor de utilitate publica.

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitatile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente si instalatii industriale care prezinta un potential ridicat privind declansarea de incendii, explozii mari de suprafata si în subteran, radiatii, surpari de teren, accidente chimice, avarierea grava a conductelor magistrale si urbane si alte dezastre care conduc la pierderea de vietii omenesti, mari pagube materiale, precum si la poluarea aerului, apei sau solului

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane

Servitute de utilitate publica – sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil având un alt proprietar. masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decât daca este continua în documentatiile de urbanism aprobate (având drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (*legea 350/2001*).

Sistem de utilitati publice – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului (*legea 51/2006*).

Spatii libere de folosinta comuna – ansamblu de spatii neocupate de constructii, plantate si amenajate, destinate odihnei, recreerii si socializarii, care deserveste în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. spatiile libere de folosinta comuna pot include suprafete verzi, plantatii, locuri de joaca, terenuri de sport, oglinzi si cursuri de apa, alei, scuaruri si pietete pietonale, gradini publice, parcuri. spatiile libere de folosinta comuna nu pot include gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti. Spatiile libere de folosinta comuna se pot afla în proprietate publica sau privata.

Strategie de dezvoltare – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana (*legea 350/2001*).

Strazile – drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita)

Strazile si artere pietonale – strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona

Structura urbana – modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localitati ori a unei zone din aceasta, constituita istoric, functional si fizic (*legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera. Subsolul se considera nivel subteran al constructiei

Supanta – planseu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi fata de încaperea în care este dispus.

Suprafata construita desfasurata (SCD) – suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m,

suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (*legea 350/2001*).

Suprafata construita (SC) – suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita (*legea 350/2001*).

Suprafata nivelului (SN) – (aria nivelului) aria sectiunii orizontale a cladirii la nivelul respectiv delimitata de conturul ei exterior. Suprafata nivelului se masoara la 1 m deasupra pardoselii finite. In suprafata nivelului se cuprind si ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite functiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor sali similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor si logiilor;
- ariile porticelor de circulatie si gangurilor de trecere daca acestea nu au înaltimea mai mare decât a unui etaj, se considera aferente numai primului nivel deservit;
- aria încaperilor cu înaltime libera mai mare de 1,80 m (de ex. subsol, încâerile motoarelor de ascensor, pompe etc. parti iesite si închise pentru iluminatul subsolurilor, încaperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare si a scarilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferenta lucarnelor în cazul mansardelor, daca $h > 1,8$ m; în aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafete mai mici de 4 m² adâncimea mai mica de 2 m, profilele ornamentale si cornisele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curti de lumina si curti englezesti;
- rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare si terasele neacoperite; la cladirile, cu exceptia locuintelor, care au portiuni cu numar diferit de niveluri denivelate de înaltimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scara, numarul de niveluri al casei scarii se determina conform stas 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna) (*legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (*legea 350/2001*).

Zona construita protejata - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. Sunt insituite pentru salvarea, protejarea si punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (*legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*).

Zona functionala – parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeași functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale (*legea 350/2001*).

Zona de protectie – suprafete în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor învecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deseurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.)(*legea 350/2001*).

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia (*g.m – 007 – 2000*).

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fâsiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului

Zona de protectie a monumentelor istorice – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (legea 422 /2001). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pâna la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii si orase, de 200 metri în comune si de 500 metri în afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (legea 5/2000)

Zona de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane (legea 350/2001).

Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie în functie de conditiile locale, astfel încât sa fie redusa la minimum posibilitatea de înrautatare a calitatii apei la locul de priza. Pentru captarile din râuri, zona de protectie cu regim sever se determina în functie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maxima a acesteia va fi de 100 m pentru directia amonte, 25 m pe directia aval de priza si 25 m lateral de o parte si de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Zonele de siguranta – suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de întreținerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate în vecinatatea drumului

Zona de urbanizare – zona de terenuri agricole destinata extinderii orasului prin viabilizare si ocupare cu functiuni urbane.

Unitatea teritoriala de referinta (UTR) este o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și architectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj, cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

- relief si peisaj cu caracteristici similar
- evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada.
- populatie cu structura omogena
- sistem parcelar si mod de construire omogene
- folosinte de aceeasi natura ale terenurilor si constructiilor.
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementari omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indicatorii urbanistici (legea 350/2001).

