# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI SĂCĂLĂȘENI, JUDEȚUL MARAMUREȘ

I. PRESCRIPȚII 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 ŞI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

8. OBSERVAȚII

II. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTĂ:

**C- ZONA CENTRALĂ ŞI SUBZONE DE PROTECȚIE MONUMENTE.**

C1 – Subzona centrului Localității Săcălășeni

C1a- Subzona de protecție a bisericii monument Săcălășeni

ZP - Zona de protecție a monumentului: A-04630 -Biserica de lemn „Adormirea Maicii Domnului"

ZCP – Zona construită protejată a bisericii

C2 – Subzona centrului localității Culcea

C2a – Subzona de protecție a bisericii monument Culcea

ZP – Zona de protecție a monumentului: A – 04630 -Biserica de lemn "Sf. Arhangheli Mihail şi Gavril".

ZPC – Zona construită protejată.

C3 – Subzona centrului localității Coruia

C3a – Subzona de protecție a bisericii monument Coruia

ZP – A-04553- Ansamblul Bisericii "Sf. Ana"

A-04553.01- Biserica de lemn " Sf. Ana"

B – 04553. 02 -Clopotnița de lemn a bisericii

B – 04552 – Cimitirul evreiesc.

CONSILIUL JUDEȚEAN
MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 din 12 - 2018
Arhitect şef

ZCP – Zona construită protejată.

ZPCPA – Zona protejată care cuprinde patrimoniul arheologic Coruia

SA - Sit arheologic

**L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE :**

La - Locuințe individuale de tip rural din țesutul tradițional existent.

Lb- Locuințe individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban, din noile extinderi sau din enclave neconstruite.

**M – ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE:**

Ma – zona de producţie agricolă

M a-z – de producție agricolă/zootehnie.

Mst – Zona de servicii şi turism

M s – servicii

M p-s – producție și servicii

**IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL DISPERSATE ÎN LOCALITĂȚI:**

- în cadrul zonelor cu funcțiuni dominante de locuințe și funcțiuni complementare.

**P – PERDELE DE PROTECȚIE, CONSTRUCȚII PENTRU TURISM, CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, AMENAJĂRI PENTRU AGREMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE.**

- P p - perdele de protecție.

- P t - construcții pentru turism.

- P s – construcții și amenajări sportive.

- P a a – amenajări pentru agrement.

- P v – spații verzi amenajate.

**T - ZONA TRANSPORTURILOR**

- Zona drumurilor publice DN și DC.

**G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

-Gc – Cimitire

-Gp – Stație pompe

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

-Tea - Rezervor apă + stație pompare

-Teg – Stație gaz.

-Tef – Foraj de medie adâncime (300 m)

## 2.DICȚIONAR DE TERMENI URBANISTICI

I - PRESCRIPȚII 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 local de urbanism cuprinde și detaliază 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 architectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza studiilor de specialitate.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Săcălășeni.

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, a normelor metodologice de aplicare a acesteia, a Legii 50/91 cu modificările și completările ulterioare, a normelor de aplicare a acesteia, privind autorizarea executării construcțiilor, HG 525/1996, cu modificările și completările 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 modificarile și completările ulterioare si a normelor metodologice de aplicare a acesteia.
- Codul Civil adoptat prin Legea nr. 287/2009.
- 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; Norme metodologice din 26 august 2005 de aplicare a Legii 50/91 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificarile 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.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect șef

•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 drumurilor.

•Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.

•Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional- Secţiunea a III-a- zone protejate.

•Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional -Secţiunea IV:Reţeaua de localităţi

•Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare.

•Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenţa 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 documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.

•Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

•Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naţionale.

• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi 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 instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.

•Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane.

•Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.

•Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.

•Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

□Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99.

□Ghid privind elaborarea şi 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 comunei Săcălăşeni.

3.2 Regulamentul local de urbanism cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul în care pot fi ocupate terenurile, precum şi amplasarea, dimensionarea şi realizarea construcţiilor în intravilanul localităţilor comunei Săcălăşeni.

3.3. Planurile Urbanistice Zonale viitoare vor ţine seama de prevederile Planului Urbanistic General a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a comunei.P

3.4. Prezentul regulament are caracter operaţional şi este opozabil în justiţie. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepţia situaţiilor în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, pe terenuri din intravilan, pe care nu sunt realizate constructii sau care au un grad redus de ocupare. Aceste terenuri nu dispun de reţele tehnico - edilitare. Planurile Urbanistice Zonale se întocmesc şi în situaţiile în care se impune schimbarea funcţiunii prevăzute prin PUG şi Regulamentul local aferent.

Prin situaţii impuse se întelege stabilirea condiţiilor de construire: funcţiuni, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, retragerea clădirilor faţă de aliniament şi aliniere, POT, CUT.

Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relaţie 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 funcţionarea zonei şi cu identitatea architecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. PUD-ul reglementează retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, accesele auto şi pietonale, conformare architectural- volumetrică, modul de ocupare a terenului.

3.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condiţiile în care acesta contravine prevederilor Regulamentului General de Urbanism şi Codului Civil. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 350 /2001 cu completările şi modificările ulterioare.

## 4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAŢII.

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



CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07 - 12 - 2018
Arhitect şef

-Planuri urbanistice de detaliu elaborate pe teritoriul comunei.

-Planul de Amenajare a Teritoriului Național, cu cele șase secțiuni aprobate.

-Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, Județul Maramureș.

-Planul Urbanistic General al comunei elaborat de S.C. ARIS S.A. Baia Mare în 1990.

- Planul Urbanistic General cu Regulamentul Urbanistic aferent aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 25 din 25.03.2017

-Strategia de dezvoltare a comunei.

-Strategia Teritorială Integrată Metropolitană – Baia Mare.

## 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 ale comunei Săcălășeni.

5.3 Pentru zonele de extindere, situate între intravilanul existent (1990) și intravilanul propus, care necesită realizarea de drumuri pe trasee noi sau lucrări de dezvoltare a infrastructurii edilitare este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale și aprobarea lor conform legii.

5.4 Pentru zonele centrale ale localităților, zonele de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a zonei cu funcțiuni mixte de producție și servicii, a parcelărilor care se realizează de-alungul drumului județean și a drumurilor comunale sau a altor zone stabilite conform planșei anexate de Unități Teritoriale de Referință, se impune elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, conform Legii 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului cu completările și modificările ulterioare.

5.5 Pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ, pentru stabilirea condițiilor de construire se vor elabora Planuri Urbanistice de Detaliu acolo unde compartimentul de urbanism consideră că acest lucru este necesar.

5.6 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 indeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zona funcțională și unitate teritorială de referință și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;

- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;

- front minim la stradă;

6.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condiţiile de construibilitate în zone construite existente; împărţirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z , conform legii.

6.3. Orice intervenţie asupra monumentelor istorice sau realizarea construcţiilor noi în limita zonei de protecţie a monumentelor instituite prin prezentul PUG, pot fi realizate doar după aprobarea PUD/ PUZ cu avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional, funcţie de importanţa monumentului.

## 7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ.

7.1.Zona funcţională este o parte a teritoriului unei localităţi, în care, prin documentaţia de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţii verzi, etc). Zonificarea funcţională este acţiunea de împărţire a teritoriului în zone funcţionale.

7.2.Unitatea teritorială de referinţă (UTR) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi architectural, având ca scop o reglementare omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de: relief , peisaj, cadastru sau condiţii tehnice cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic similar al imobilelor, delimitări prin căi de acces (drumuri ) faţă de anumite folosinţe agricole sau forestiere.

Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planşei anexate de Unităţi Teritoriale de Referinţă.

7.3. Structura conţinutului Regulamentului Local de Urbanism:

Fiecare dintre zonele şi unităţile teritoriale de referinţă - UTR fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conţinut:

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI
SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE
SECTIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŞE, FORME, DIMENSIUNI)



CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07 - 12 - 2018
Arhitect şef

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE A PARCELELOR

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 CIRCULAŢII ŞI ACCESE

ARTICOLUL 9 STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 12 CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 13 SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI
SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**8. OBSERVAŢII.**

8.1. Se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N, M30, 3422, 4.221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, fata de obiectivele speciale situate în afara localităților comunei.

8.2. Planurile aferente Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităţilor teritoriale de referinţă este prezentat în anexă. Pentru fiecare investiție nouă se va elibera un Certificat de Urbanism în care se va preciza, în funcție de UTR în care se găsește parcela pe care se dorește realizarea investiției respective, regimul tehnic de construibilitate conform articolelor din RLU. Regimul tehnic din RLU va fi completat direct în Certificatul de Urbanism eliberat sau ca anexă la acesta cu obligativitatea respectării întocmai a condițiilor impuse.

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

8.4. Autorizarea construcţiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor care au drept scop limitarea acestora, este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996). În sensul prezentului regulament, prin zone de risc natural se înțeleg zonele cu alunecări de teren și zonele inundabile.

8.5. Regulamentul Local de Urbanism se aplică la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan. Se

exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

## 9. ZONE PROTEJATE ARHEOLOGICE SITUATE ÎN EXTRAVILAN–INTRAVILAN SAT CORUIA. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN SITUL ARHEOLOGIC.

9.1. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național și siturile arheologice reperate sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.
9.2. În zonele delimitate ca ZPCPA (punctele 1-2), emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).
9.3. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 9.2 efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
9.4. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție în situ).
9.5. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

**9.6** Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

**9.7** Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07-12-2018
Arhitect șef

cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuţia lor spaţială, caracterul şi starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiţiei conform Art. 7 din Ordonanţa Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

**9.8.** Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren şi pe planurile topografice anexate la documentaţia beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiţie şi de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluţiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

**9.9.** Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

**9.10.** Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuinţe unifamiliale, anexe gospodăreşti, repararea căilor de comunicaţie, reţele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiţia supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel şi întocmirea unui raport de specialitate.

**9.11.** Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezenţa sau absenţa materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire şi demararea unor cercetări arheologice preventive.

**9.12.** Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

**9.13.** În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

**9.14.** Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii şi înregistrat în Registrul arheologilor.

**9.15.** Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA şi a zonelor de protecţie ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive şi obţinerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

**9.16.** Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunţă, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcţiei pentru Cultură Maramureş, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

**9.17.** Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeţe de teren care înglobează şi situri arheologice sau zone de protecţie ale acestora, se va face numai pe baza şi în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcţia pentru Cultură Maramureş).

**9.18.** Dispoziţii tranzitorii şi finale- se va întocmi PUZ-CP

Interdicţii

Se interzice efectuarea de săpături/sondaje/foraje la şi pentru amplasarea de construcţii de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafeţelor de teren cuprinse în perimetrul ZPCPA.

## 10. REGULI GENERALE PENTRU ZONE PROTEJATE DIN INTRAVILAN.

10.1. Pentru fiecare imobil (parcelă şi fond construit) declarat monument istoric, autorizarea lucrărilor de construcţie având ca obiectiv, cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentului, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condiţiile stabilite prin Ordin al Ministrului.

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

10.3. Pentru orice intervenţie de conservare-restaurare efectuată asupra imobilelor (parcelă şi fond construit) încadrate în această categorie de valori culturale este obligatorie elaborarea unui studiu istoric de fundamentare a documentaţiei de specialitate (proiect de conservare-restaurare) care urmează să fie elaborată în vederea execuţiei.

10.4. Pentru obţinerea autorizaţiei de construire, în zonele de protecţie a monumentelor istorice se va solicita avizul Direcţiei Judeţene pentru Cultură.

10.5. La proiectarea şi execuţia noilor obiective se va ţine cont de specificul arhitectural şi volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Ţara Chioarului. Orice amenajare va ţine cont de contextul natural, peisager sau rural şi va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit, tigla, tabla culori moderne, inchise, calde), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului şi volumetriei tradiţionale.

10.6. În zonele noi introduse în intravilan, în cele cu potenţial turistic şi în cele cu valoare peisageră, în vederea autorizării construcţiilor noi, prin certificatul de urbanism se va solicita punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Judetean Maramures (Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism Maramures) pentru obţinerea căruia se va prezenta un Studiu de amplasare şi încadrare în imaginea aşezării (imagine generală din punct de belvedere, silueta aşezării, desfăşurate stradale) – Conform cu ANEXA 1 la ghid, pentru evaluarea impactului pe care l-ar avea noile construcţii in silueta şi imaginea generală a zonei rurale.

## 11. ZONE DE SIGURANŢĂ ŞI PROTECŢIE:

11.1. În zonele de protecţie sanitară se interzice amplasarea oricărui obiectiv, cu excepţia celor destinate personalului de intervenţie/întreţinere şi a unităţilor care nu necesită factori de mediu lipsiţi de impurităţi (depozitare, activităţi industriale nealimentare).

11.2. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecţie pe baza normelor sanitare se face numai pe baza şi în conformitate cu avizul Direcţiei de Sănătate Publică.

11.3. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea şi executarea construcţiilor, cât şi pentru documentaţiile de urbanism necesare conform Reglementărilor propuse, în conformitate cu



CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07-12-2018
Arhitect şef

Ordinul Ministrului Sănătăţii nr.119/2014.

11.4. Se vor dimensiona şi institui perimetrele de protecţie hidro-geologică de protecţie şi zonele de protecţie sanitară (cu regim sever şi de restricţie) la sursele şi instalaţiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente şi propuse (foraje, rezervoare, aducţiuni, reţele de distribuţie) în conformitate cu HGR 930/2005.

11.5. Fosele septice vidanjabile şi impermeabilizate se vor amplasa la distanţele minime de 3m faţă de conductele reţelei de apă potabilă, 10m faţă de locuinţele vecine, minim 20 m faţă de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

11.6. Se vor asigura zone de protecţie sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale, monumente, etc.) şi întreprinderile agricole, agro-zootehnice şi industriale sau o serie de unităţi care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort şi unele riscuri sanitare (cimitire), în conformitate cu OMS 119/2014.

11.7. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice şi dispersie a poluanţilor, astfel încât acestea să nu depăşească concentraţiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcuri, odihnă şi recreere, instituţii social-culturale şi medicale, precum şi unităţile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurităţi).

11.8. Se interzice construirea în zonele de siguranţă a surselor şi instalaţiilor de apă potabilă, a staţiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă şi medie tensiune etc.

11.9. Se vor respecta Normele tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de transport gaze naturale, aprobate prin Ordinul Preşedintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in MO, Partea I, nr.171bis/ 10.03. 2014, pentru respectarea distantelor minime pe orizontală între axa conductei de transport gaze naturale Ø4, racord alimentare gaz S.R.M. Culcea, faţă de obiectivele din intravilan şi extravilan.

Distanţele de 200 m şi respectiv de 20 m faţă de conductele principale sunt figurate pe planşele de reglemantări urbanistice, edilitare şi UTR.

11.10. Pentru obţinerea avizului de amplasament pentru obiectivele: drumuri de acces, reţele de utilităţi apa şi canalizare, conducte de distribuţie gaze, cabluri electrice şi de telecomunicaţii etc. care afectează conductele de transport naturale şi/ sau instalaţiile aferente acestora, se vor depune documentaţii întocmite conform Ordinului Comun nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C.., M.T.C.T., M.A.I., publicat în MO nr. 611/29.08.2003.

11.11. La intersecţia drumurilor cu conducta de gaze naturale, se vor respecta Normele tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de transport gaze naturale şi prevederile STAS 9312-87. De asemenea conducta se va proteja în tuburi metalice sau dale prefabricate din beton armat, dupa caz. Documentaţiile tehnice şi execuţia vor fi realizate de firme autorizate de A.N.R.E.

11.12. În conformitate cu legislaţia în vigoare S.N.T., beneficiază de dreptul de uz şi de servitute legală asupra ternurilor pe care sunt amplasate conductele şi instalaţiile aferente, în vederea lucrărilor de

reabilitare, retehnologizare, exploatare şi intreţinere a acestora pe toată durata lor de existenţă.

11.13. Toate proiectele de amplasare, amenajare, construire şi/ funcţionarea obiectivelor în care se vor desfăşura activităţi cu risc pentru sănătatea populaţiei se supun procedurilor de reglementare sanitară (asistenţă de specialitate de sănătate publică/ certificarea conformităţii/ autorizarea sanitară/ viza anuală) în baza unor documentaţii tehnice ce se elaborează în conformitate cu cerinţele din OMS 1030/2009, cu modificările ulterioare, în vederea obţinerii unui act de reglementare din punct de vedere sanitar pentru activităţile propuse/desfăşurate, după caz. Se vor respecta cerinţele din OMS nr.119/2014, referitoare la mediul de viaţă a populaţiei în următoarele domenii: zone de locuit, aprovizionarea cu apă potabilă a localităţilor, colectarea şi îndepărtarea deşeurilor solide, igiena unităţilor de folosinţă publică, combaterea antropodelor, rozătoarelor, administrarea cimitirelor.

11.14. Conform „Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat şi completat cu Ordinul ANRE nr.49/29,11,2007) lăţimea zonei de protecţie şi de siguranţă a liniilor electrice aeriene este de : 12 m din ax pentru LEA 20kV, 18,5 m din ax pentru LEA 110 kV. Zona de protecţie la liniile electrice coincide cu zona de siguranţă. Distanţa în plan orizontal între conductorul extrem al LEA JT la deviaţia sa maximă si cea mai apropiată parte a clădirii fără să constituie traversare, va fi de minim 1 m.

11.15. Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecţie este delimitată de conturul fundaţiei stâlpilor şi de protecţia la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secţionare îngrădite, zona de protecţie este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secţionate îngrădite, zona de protecţie este delimitată de suprafaţa fundaţiei extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranţă este extinsă în spaţiu delimitat la distanţa de 20 m de la limita zonei de protecţie.

11.16.Amplasarea unor obiective la o distanţă mai mică decât distanţa de siguranţă reglementată faţă de o capacitate energetică, se poate face pe baza unei analize de risc, întocmită de către un operator economic atestat şi devine anexa la avizul de amplasament.

## 12. ZONE CU RISC GEOTEHNIC

În zonele cu risc geotehnic se impun interdicţii de construire până la soluţionarea problemelor geotehnice.

12.1. Pentru zonele care cuprind terenurile situate în pantă unde stabilitatea terenului este relativ bună (zone cu risc de alunecare), pentru menţinerea acesteia în cazul executării unei excavaţii în versant, se pune problema menţinerii echilibrului existent în zonă. În acest sens se recomandă următoarele amenajari:

-amplasarea de construcţii care să profite de panta terenului (construcţii în trepte);

-executarea unor lucrări de sprijinire şi consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantaţii de arbori cu rădăcini pivotante etc.



CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - din 07 - 12 - 2018
Arhitect şef

- în aceste zone nu se vor executa decapări (excavaţii) fără sprijiniri;

12.2. La amplasarea de noi construcţii se va ţine seama de reţelele subterane şi supraterane existente şi, nu în ultimul rând, de asigurarea stabilităţii construcţiilor existente.
12.3. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicţia de construire şi se poate emite autorizaţie de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluţii de fundare pentru fiecare caz în parte, soluţii care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcţiei.

## 13. CĂI DE COMUNICAŢII:

13.1. Străzile propuse în zonele neconstruite sau extinderi vor avea secţiunile minimime celor prevăzute în normele tehnice aprobate cu Ordinul 50/98 privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale, republicate în sept. 2016 şi prezentate în plansele cu Reglementari urbanistice din documentaţie. Excepţie fac străzile cu lungimi mai mici de 100 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi şi se vor amenaja ca nişte fundături cu laţime de 6m între garduri.

13.2. Străzile noi se vor realiza respectând profilele transversale prezentate pe planşele din PUG.

13.3. Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangenţă, cu condiţia ca parcelarul şi fondul construit existent să permită acest lucru.

13.4. Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafaţa străzilor (carosabil, acostament,sant şi trotuar) se vor aproba doar cu condiţia, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificaţie, grosime stratificaţie şi tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

13.5. Artera de circulaţie cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 100,00 m şi va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehicolelor, cu raza de minim 6,00m

## 14. DREPTUL DE PARCELARE:

14.1.Prin parcelare se înţelege operaţiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părţi alăturate a uneia sau mai multor proprietăţi cadastrale distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate.

14.2. Se înţelege prin parcelă, suprafaţa de teren situată într-o unitate teritorială de referinţă pe un amplasament bine stabilit, aparţinând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune (Legea 7/1996 şi Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001)

14.3. Proprietarii suprafeţelor de teren pe a căror întindere se pot construi mai multe locuinţe 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 reglementarile legale, dispoziţiilor prezentului regulament.

14.4. Pentru terenurile care pot fi împărţite în 4 sau mai multe parcele, este obligatorie întocmirea unui

PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată. Documentația va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor, retrageri față de aliniament, alinierea clădirilor, limite laterale și posterioare, POT, CUT, etc. Pentru ca o parcelă să poată fi construibilă trebuie să îndeplinească anumite cerințe minime privind suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea. Fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune, cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

14.5. Odată cu realizarea parcelării se vor adopta soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă, de pază împotriva incendiilor și de protecție a mediului.

## II – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CUPRINSE ÎN INTRAVILAN:

### C – ZONA CENTRALĂ ȘI SUBZONE DE PROTECȚIE MONUMENTE.

**Generalități – caracterul zonei.**

Zona se compune din următoarele subzone:

**C1** – Subzona centrului satului Săcălășeni.
**C2** – Subzona centrului satului Culcea.
**C3** – Subzona centrului satului Coruia.

**C1a** –Subzona de protecție a bisericii monument Săcălășeni.

**C2**a -Subzona de protecție a bisericii monument Culcea.
**C3a** – Subzona de protecție a bisericii monument Coruia.

Subzonele de protectie a monumentelor au in componenta lor urmatoarele:
**ZP** – Zona de protectie a monumentului si **ZPC** – Zona construita protejata.

Subzonele C1,C2,C3 cuprind funcțiuni mixte: locuințe colective și locuințe pe lot cu activități conexe specifice gospodăriilor tradiționale, construcții de cult, instituții publice, spații comerciale și de alimentație publică, servicii de interes general. Se recomandă construcții în regim izolat.

Subzonele C1a, C2a, C3a sunt delimitate în jurul monumentelor istorice: biserica de lemn Adormirea Maicii Domnului - Săcălășeni -A- 04630; biserica de lemn Sf. Arhangheli Mihail și Gavril – Culcea-A-04561; ansamblul bisericii Sf. Ana -A- 04553, biserica de lemn Sf. Ana-A-04553.01, clopotnița de lemn a bisericii B- 04553.02 – Coruia. Ele cuprind pe lângă obiectivele monumente istorice funcțiuni mixte; cimitire, locuințe pe lot cu activități conexe specifice gospodăriilor tradiționale, servicii de interes general. Pentru aceste zone aste necesară întocmirea unor planuri urbanistice zonale, potrivit Legii 422 /2001, privind protejarea monumentelor istorice.



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect șef

**Secțiunea I – Utilizare funcțională. Functiunea dominanta a zonelor este – locuirea.**

**Art.1. Utilizări admise.**

**C1, C2, C3.** Sunt admise următoarele funcțiuni:

- instituții publice de orice fel sau de asistență socială

- servicii comerciale și alimentație publică, profesionale, adecvate zonelor centrale – cu atractivitate ridicată pentru turiști;

- activități culturale și muzeale;

- activități hoteliere de capacitate redusă (max 50 locuri);

- bănci;

- activități manufacturiere nepoluante și atractive din punct de vedere turistic; locuințe individuale cu activități specifice gospodăriilor tradiționale, cu regim de construire, P+M, P+1E, P+2E;

- structuri de primire amenajate în cadrul locuințelor existente și propuse;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei: cafenele, baruri, birouri;

**C1a, C2a, C3a.**

**Utilizări admise în ZCP-zona construită protejată.**

- plantarea terenurilor libere cu pomi sau copaci de diferite specii;

- realizarea de locuințe de tip tradițional cu regim de înălțime P+M, P+1, inclusiv anexe gospodărești:

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei: pensiuni de capacitate mică -maxim 10 locuri cu spații anexe specifice de capacitate mică – max. 15 locuri ( ceainării, cafenele, cofetării, patiserii).

La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: **Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Țara Chioarului.** Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale.

**Art.2. Utilizări admise cu condiționări.**

**C1 ,C2, C3.**

- se admit extinderi, reconstruiri și construcții noi cu condiția realizării unor funcțiuni compatibile cu caracterul zonei: prezenta școlilor și grădinițelor, a construcțiilor de cult, a locuințelor, a birourilor și serviciilor administrației publice locale, cabinete medicale, farmacii.

- se admite realizarea trotuarelor peste rigolele existente cu condiția asigurării scurgerii apelor;

- la amplasarea mobilierului urban ( monumente comemorative, chioșcuri, bănci, fântâni), se vor

întocmi studii de specialitate, și se vor obține avizele prevăzute de lege;

**C1a, C2a, C3a.**

**Utilizări admise cu condiționări în ZCP- zona construită protejată.**

- la proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric al clădirilor monument și a celor existante,cu alte funcțiuni;

- studiile de urbanism vor oferi soluții de punere în valoare a monumentelor ;

- în raport cu situația existentă, cu destinația tuturor clădirilor admise și admise cu condiționări, se vor stabili măsuri de îmbunătățire a protecției împotriva incendiilor și de protecție a sănătății populației.

**Art.3. Utilizări interzise.**
**C1, C2, C3.**
- comerț și depozitare en gros;

- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

- depozitare de deșeuri;

- orice alte activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante;

- construcții provizorii de orice natură;

- orice lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

**C1a, C2a, C3a.**

**Utilizări interzise în zona ZCP-zona construită protejată.**

- oricare funcțiune incompatibilă cu statutul de zonă protejată;

- orice intervenţie ce nu ţine cont de contextul zonei în care se inserează, nearmonizând cu aceasta prin volumetrie și limbaj arhitectural;

- folosirea de contraste prin materiale strălucitoare, inadecvate fațadelor, culorilor stridente, gabarite neraportate la cele vecine, acoperișuri agitate și cu forme nespecifice zonei;

- împrejmuiri din materiale strălucitoare;

- realizarea de construcții de orice fel care obturează perspectiva spre monument;

- utilizarea betonului la realizarea monumentelor funerare în cimitirele istorice, se va utiliza piatră și lemn.;

- se interzice ocuparea zonei din jurul bisericii cu morminte pe o lățime de 5m față de peretele acesteia

- realizarea împrejmuirilor cu front continuu din beton opac;

- înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 1.70 m;



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07-12-2018
Arhitect șef

**Art 4. ZP- Zona protejata. Funcţiunea zonei – cimitire.**

- se interzice ocuparea zonei din jurul bisericii cu morminte pe o latime de 5 m fata de peretele acesteia;

- se interzice realizarea de cavouri supraterane;

- se admite utilizarea cimitirelor; mormintele vor fi realizate cu borduri de piatra şi monumente din piatra sau lemn.

- Se va pune accentul pe largirea spaţiilor verzi amenajându-se alei şi zone verzi în zonele interstiţiale celor betonate, alei, scuaruri;

- Se va crea sau menţine o perdea verde pe limitele acestei zone;

- Imprejmuirile se recomandă a fi inspirate din cele tradiţionale, folosind materiale locale: lemn, piatră;

**Secţiunea II – condiţii de amplasare echipare şi configurare a clădirilor.**

**Art.5. – Caracteristici ale parcelelor ( suprafeţe, forme ,dimensiuni)**
**C- zona centrală şi subzonele aferente.**

- Se recomandă menţinerea parcelarului existent;

- construcţii noi pe teren liber: suprafaţa minimă a parcelei construibile 500 mp; lungime front la stradă 15m.

- reconstruiri / adăugiri pe parcele în zone construite existente: arie desfasurată 300 mp; lungime front la stradă minim 12 m;

- parcela este construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obţinute de minimum 6,0 m latime, asigurând accesul autospecialelor de pompieri. Accesul autospecialelor de pompieri va fi asigurat la clădiri locuite pe una latură, la blocul de locuinţe pe două laturi. Bisericile monument au asigurat accesul pe toate laturile. Accesul la acestea nu va fi ocupat cu morminte.

**Art 6. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament.**

Se menţine neschimbată situaţia existentă de dispunere a clădirilor pe aliniament sau prin retrageri faţă de aliniament;

- clădirile noi vor fi amplasate cu o retragere faţă de aliniament cu cel puţin 4,0 m;

**Art.7. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor.**

- La clădirile existente se menţin distanţele existente. La supraetajări, mansardări, este necesară respectarea normelor PSI. În cazul în care condiţiile locale nu permit respectarea acestor distanţe se vor lua măsuri speciale de apărare împotriva incendiilor numite măsuri compensatorii de protecţie.

- La clădirile noi, distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi de minimum 3,0 m, sau in

conformitate cu prevederile Codului Civil. Distanța dintre două clădiri învecinate este de minimum 6 m în cazul în care au gradul 1 de rezistență la foc. Noțiunea de clădire învecinată se referă la clădirea cu care se învecinează o construcție indiferent că este pe aceeași parcelă sau pe parcela vecinului.

**Art.8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 m la clădiri din materiale incombustibile și nu mai puțin de 15 m la clădiri de gradul IV – V din lemn, conform Normativ PSI.

- Noțiunea de *aceeași parcelă* se consideră și curtea blocului de locuințe Săcălășeni – la amplasarea clădirilor anexe cu funcțiuni de garaje sau magazii.

**Art.8. Circulații și accese.**

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere obținut legal prin una din proprietățile învecinate de minimum 6 m lățime, care să permită accesul utilitarelor.

**Art.9 Staționarea autovehicolelor.**

- Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul curților parcelei, în afara circulației publice.

- Staționarea autocarelor pentru turiști se admite în parcări special amenajate, de preferință în afara perimetrului de protecție a monumentului istoric.

- Parcarile se recomandă a fi tratate cu solutii ce permit creşterea ierbii.

**Art.10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor.**

- În cele trei zone centrale ale satelor, C1, C2, C3, înălțimea maximă admisă este de 10,0 m la cornișă P+2 și în zonele de protecție a monumentelor C1a, C2a, C3a, nu va depăși 7,0 m la cornișă P+1

**Art.11. Aspectul exterior al clădirilor.**

- Orice intervenție asupra clădirilor declarate monumente istorice, se va putea realiza numai în condițiile legii, cu avizele instituțiilor abilitate, în urma unor studii de specialitate.

La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: **Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Țara Chioarului.** Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale.

- Clădirile noi și cele modificate se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07-12-2018
Arhitect șef

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș și învelitori din materiale durabile, exclus azbocimentul, materiale stralucitoare; preferabil țiglă ceramica sau tablă (culori inchise, moderne, calde, nu culori vi)

- Materiale recomandate pentru finisarea pereților: materiale moderne care să permită executarea tencuielilor pe strat termoizolant; tencuieli tradiționale cu praf de piatră sau terasit, elemente din lemn tratate cu uleiuri care să pună în evidență aspectul materialului.

- Culorile folosite vor fi pastel armonizate cu spațiul înconjurator, tonuri calde evitându-se tonurile puternic pigmentate sau nuanțele de roșu, negru, albastru, cenusiu închis, galben strident sau alte culori puternic contrastante;

- Se va acorda o atenție deosebită asupra materialelor de finisaj utilizate în zonele de protecție a monumentelor unde învelitorile vor fi din țiglă ceramică de culoare brun sau șiță, iar culorile fațadelor vor fi neutre pentru a pune în valoare monumentul. Nu se va folosi culoare roșie, verde, albastru, mov și gri închis sau altele mai sus mentionate.

**Art.12. Condiții de echipare edilitară.**

- Racordarea obligatorie la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare. Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua electrică și la cerere la rețeaua de gaz.

- Se vor întreține șanțurile și rigolele pentru evacuarea rapidă a apelor meteorice spre pârâuri și canale colectoare.

- Se vor respecta distanțele de protecție față de canalele de desecare. Documentația, funcție de amplasament, faza PUZ, PUD, PAC, va fi supusă avizării ANIF-Unitatea de Administrare Maramures.

**Art.13. Spații libere și spații plantate.**

- Se va asigura amenajarea peisagistică a curților accesibile publicului: primărie, școli, incintele bisericilor, curtea cabinetelor medicale ( fostul dispensar), centrul de informare turistică, intrările în comună pe direcția drumurilor județene.

- spațiile neocupate de accese și trotuare vor fi întreținute ( cosite) și plantate cu flori, tratate peisager.

**Art.14. Împrejmuiri.**

- Împrejmuirea curților (cimitirelor) monumentelor realizate în prezent din lemn vor fi reparate și întreținute păstrându-se forma și înălțimea existentă.

- Gardurile spre stradă nu vor depăși 1,70 m și vor permite vederea spre curțile gospodăriilor. Se recomandă plantarea de garduri vi din arbuști decorativi, și pomi fructiferi de-alungul acestora .

**Secțiunea III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.**

**Art.15. POT (procent de ocupare a terenului)** maxim = 35% , cu excepția parcelelor situate la strada principală în centrul de comună unde procentul maxim de ocupare este de 40%.

**Art.16. CUT ( Coeficient maxim de utilizare a terenului)** maxim pentru P+1 = 0,6

maxim pentru P+2 = 0,8

## L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE :

**Generalități – caracterul zonei.**

La proiectarea şi execuţia noilor obiective se va ţine cont de specificul arhitectural şi volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: **Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Ţara Chioarului.** Orice amenajare va ţine cont de contextul natural, peisager sau rural şi va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului şi volumetriei tradiţionale. Se recomandă armonizarea anexelor, pergolelor, garajelor, bucătării de vară, cu clădirile principale prin folosirea pentru structura sau finisare materialelor naturale (lemn, piatră).

Zona conține subzonele:

**La** - subzona locuințelor amplasate între cele existente pe terenuri libere, prin înlocuirea celor existente, extinderi, sau în frontul 2 al acestora (intravilan existent)

**Lb** – subzona locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan.

**Secțiunea I – utilizare funcțională.**

**Art.1 Utilizări admise.**
**La+Lb**

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat s-au cuplat cu P – P+2.

- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, bucătărie de vară, garaje auto şi pentru atelaje agricole de deservire a gospodăriei individuale etc.

- Funcțiuni complementare: unităţi de interes public: gradiniță, școală, creșă, cabinete medicale, birouri; structuri de primire, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă; servicii profesionale: reparații încălțăminte, croitorie, cabinete de înfrumusețare, atelier de țesut, alte cabinete individuale; grădini cultivate, fânaț, livadă.

- Echipamente tehnico-edilitare.

- Alei pietonale și carosabile, împrejmuiri cu o înălțime de maxim 1,70 m, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă, ternuri de sport, piscine.



CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07 - 12 - 2018
Arhitect şef

**Art.2 Utilizări admise cu condiționări.**

**La+Lb.**

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5%, în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată, fără studii geotehnice și lucrările speciale ce se impun.

- Se va ține cont de drumurile noi propuse, de rețelele edilitare cu zonele de protecție aferente, de zonele de protecție sanitară din jurul cimitirelor (50m)

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

- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona monumentelor istorice. Aceasta utilizare de crestere a animalelor este conditionata de acordul notarial al vecinilor directi.

- Funcție de destinația clădirilor admise sau admise cu condiționări, se vor respecta distanțele de protecție împotriva incendiilor între imobilele existente și propuse potrivit normelor.

**La.**

- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor numai în cazul majorării POT cu maxim 10%.

- Se admite mansardarea clădirilor parter existente, pe baza expertizei tehnice a structurii existente.

- Se admit funcțiuni complementare ca: spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești – cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp AD.

- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, pergole, teren sport) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale, dar și respectarea ghidului de arhitectura local, prin utilizarea materialelor naturale, preponderent lemn, piatră, și a culorilor pastel, nestridente, atât la finisarea pereților cat și a acoperișului.

**Lb.**

- Pentru zonele noi introduse în intravilan, se vor elabora PUZ-uri sau PUD-uri cu asigurarea acceselor și a echipării tehnico-edilitare.

- Se va respecta traseul și gabaritul șanțurilor de desecare din zonă. Pentru traversare se vor prevedea podețe dimensionate potrivit normelor.

**Art.3Utilizări interzise.**

**La+Lb**

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 si 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.

- Orice intervenţie cu funcţiune incompatibilă celei de locuire sau care afecteaza confortul locuitorilor prin nivel de zgomot si noxe.

**Secțiunea II - condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.**
**Art.4 Caracteristici ale parcelelor ( suprafețe, forme, dimensiuni).**
**La.**

- Se recomandă menținerea parcelarului existent.

**La + Lb.**

- 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 300 - 500 mp.

- Adâncimea parcelei este mai mare decât 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 decât lățimea.

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 3,5m.

**Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament.**

**La + Lb.**

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 4 metri.

**Art.6. Amplasare clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.**

**La.**

- Pentru parcelele cu front la stradă, situate în front construit existent, cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând o retragere de 5 m față de una din limitele laterale și cel puțin 1 metru față de limita laterală opusă, astfel încât să se asigure o distanță de minim 6 metri între clădiri situate pe parcele diferite. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri;



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect șef

Pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m, loturi mari situate între construcții existente, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând retrageri de minim jumatate din înaltimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

**Lb.**

- Pentru parcelele cu front la stradă, cu dimensiuni egale sau mai mari de 15 m, amplasarea clădirilor se va face izolat și se vor retrage față de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3 m, astfel încât să se asigure o distanță de minim 6 metri între clădirile situate pe parcele diferite. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- Distanța dintre două clădiri învecinate este de minimum 6 m, în cazul în care au gradul 1 de rezistență la foc. Noțiunea de clădire învecinată se referă la clădirea cu care se învecinează o construcție indiferent că este situată pe aceeași parcelă sau pe parcela vecinului.

**Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.**

**La, Lb**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 4 m. În aceste cazuri se vor asigura ziduri antifoc.

- Se va ține seama de reglementările privind amplasarea depozitelor de furaje în incinta gospodăriilor – la distanțe minime de siguranță față de vecinătăți construite, față de căile de acces.

**Art.8. Circulații și accese.**

**La, Lb**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

**Art.9. Staționarea autovehicolelor.**

**La, Lb**

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

- PUZ-urile sau PUD-urile pentru zonele noi de locuit vor prevedea parcări amplasate în directă legatură cu drumurile publice potrivit normativelor de proiectare (minim un loc de parcare pentru 2 locuințe unifamiliale, în afara celor prevăzute pe loturile proprietate privată ).

**Art.10. Înălțimea maxim admisă a clădirilor.**

**La, Lb**

- Se consideră înălțimea unui nivel convențional 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)

- Clădirile cu un regimde înălțime P+1E vor avea înălțimea la cornișă de 7 m.

- Clădirile cu un regim de înălțime P+2E vor avea înălțimea la cornișă de 10 m.

**Art.11. Aspectul exterior al clădirilor.**

**La+Lb.**

- 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 fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire.
- La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Ţara Chioarului. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale. Clădirile noi și cele modificate se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș și învelitori din materiale durabile, exclus azbocimentul, materialele strălucitoare; preferabil țigla ceramică culori naturale pentru cladirile existente sau care se reabiliteaza ori tablă (culori inchise, moderne, calde, nu culori vi), pentru cele cu o arhitectura si plastica a fatadelor contemporana
- Materiale recomandate pentru finisarea pereților: materiale moderne care să permită executarea tencuielilor pe strat termoizolant; tencuieli tradiționale cu praf de piatră sau terasit, elemente din lemn tratate cu uleiuri care să pună în evidență aspectul materialului.
- Culorile folosite vor fi pastel armonizate cu spațiul înconjurator, tonuri calde evitându-se tonurile puternic pigmentate sau nuanțele de roșu, negru, albastru, cenușiu inchis, galben strident sau alte culori puternic contrastante.
- Se vor specifica codurile de culoare a finisajelor pe plansele de arhitectura si se va urmari punerea lor in opera.
- Se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare cărămiziu sau maro.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07 - 12 - 2018
Arhitect șef

clădirea principală;

- Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcţiunii de locuinţe pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;
- Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului sau a alor materiale nespecifice zonei.
- Ferestrele şi uşile exterioare se vor realiza din lemn, aluminiu sau PVC cu geam termopan de culoare alba sau maro. In cazul arhitecturii contemporane culorile pot fi armonizate cu invelitoarea, si anume gri sau nuante asemanatoare.
- În cadrul zonelor protejate, se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenţia cu prudenţă la amenajarea clădirilor existente.
- Noile clădiri se vor încadra în aspectul arhitectural şi vor pune în evidenţă valoarea monumentelor. Acestea vor avea volumetria simplă, faţadele se vor armoniza cu vecinătăţile, iar culorile folosite nu vor fi stridente.
- Noile clădiri care se vor realiza cu tehnicile şi materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate, fără a crea pastise arhitecturale – copii, imitaţii lipsite de valoare.
- Se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrări provizorii sau improvizate în nici un fel de situaţie.

**Pentru zonele protejate, la clădirile de locuit se va respecta următorul regulament.**

- Autorizaţiile de construire se vor emite potrivit Legii 50/91 completată şi republicată şi a Legii 422/2001 completată şi republicată.

Interventiile care nu necesita autorizatie de construire confrom legii, sunt conditionate de depunerea unei instiintari cu privire la situatia existenta si intentiile de modificare ulterioare, daca acestea afecteaza aspectul exterior al cladiriilor. Aceasta instiintare va contine documentatie fotografica a situatiei existente si un memoriu privind modificarile, materialele si finisajele ce urmeaza a fi folosite. Acestea sunt:

- Reparaţii la împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate; materialele (compoziţie fizico-chimică, formă, textură, culoare) şi tehnica de punere în operă vor fi identice cu cele proprii substanţei autentice existente anterior intervenţiei.

- Reparaţii şi înlocuiri de tâmplarie interioară şi exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor şi a impartirii tâmplariei, inclusiv în situaţia în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepţia clădirilor declarate monumente istorice, în condiţiile legii: materialele (compoziţie fizico-chimică, formă, textură, culoare) şi tehnica de punere în opera vor fi identice cu cele proprii substanţei autentice existente anterior intervenţiei.

- Reparaţii la coşuri şi înlocuiri de sobe de încălzit;

- Pentru reparaţii la clădiri ( tencuieli) se vor folosi materialele (compoziţie fizico-chimică, formă,

textură, culoare) și tehnică de punere în operă identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției.

-Pentru zugrăveli și vopsitorii interioare (nu necesita instiintare)

- Materialele folosite nu vor crește gradul de impermeabilitate al finisajului, se recomandă zugrăveli pe bază de var și vopsitorii pe bază de apă;

- Zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor; materialele folosite nu vor crește gradul de impermeabilitate al finisajului, se recomandă zugrăveli pe bază de var și vopsitorii pe bază de apă;

- Reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități (nu în zone vizibile din spațiul public, nu pe fațade principale, sau se propune mascarea lor prin tratare cu materiale locale-ex.riflaj de lemn, integrarea în alte volume).

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

- Reparații și înlocuiri de pardoseli;

- Lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și acoperișului, daca nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia - terasă/șarpantă -, la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive; materialele (compoziție fizico-chimică, formă, textură,culoare) și tehnică de punere în operă identice cu cele proprii substanței autentice existente anterior intervenției.

- Lucrările la sistemele de acoperire (șarpante, ferme, terase) se autorizează în limita păstrării volumului construit existent precum și a geometriei precise a învelitorii;

- Lucrările la fațadele clădirilor se admit în limita păstrării imaginii existente si prin instiintarea autoritatilor locale daca interventiile respecta alineatele de mai sus.

- Schimbările de destinație se pot autoriza exclusiv în limitele impuse de utilizarea funcțională stabilită prin PUG pentru imobilul în cauză, în condițiile normelor legale în vigoare, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național in cazurile in care cladirile sunt in zona protejata.

- Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare. Acestea pot fi studii desfăşurate de faţade, perspective favorabile, coloristică, iluminat, dimensiuni corelate cu cele ale zonei; nu se vor folosi culori stridente sau iluminat strident, se va proporţiona afişajul cu suprafaţa faţadei/gabaritul edicifiului pe care se amplaseazaă şi contextul zonei.

- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07-12-2018
Arhitect șef

cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

**Art.12. Condiții de echipare edilitară.**

**La+Lb.**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.

- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârâuri.

- În situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțurile forate de apă și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septică sau bazinul vidanjabil.

- În cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

**Art.13. Spații libere și spații plantate.**

**La +Lb**

- Se va asigura un procent de minim 40 % din suprafața parcelei de spațiu verde.

-Spațiile libere din incinte vor fi plantate/înierbate

- În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

**Art.14. Împrejmuiri.**

**La+Lb**.

- Împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 1.70 m înălțime din care soclu opac de maxim 0.60 m și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi parțial opace ( în dreptul curților) și de maxim 2,00 m înălțime.

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

- împrejmuiri necesare pentru protecție sau separarea unor funcțiuni ale gospodăriei, asigurarea protecției vizuale;

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice

**Secțiunea III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.**

**Art.15. - Procent maxim de ocupare a terenului (POT).**

La+Lb.

POT maxim = 35 %,

**Art. 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**La+Lb.**

CUT maxim = 0,8

## M- ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE.

Generalități – caracterul zonei.

Prevederile sustin dezvoltarea, preconizata, a unor zone complexe din punct de vedere funcţional, ca răspuns la cererea urbana, pe fondul impulsionării dezvoltării unor astfel de activităţi. In vederea dezvoltarii se va tine cont de drumurile propuse pentru reabilitare/modernizare si de zonele de protectie stabilite si se vor propune drumuri noi prin elaborare PUZ.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi cel stabilit in conformitate cu plansa de Unitati teritoriale de referinta, pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei in acea zona. Se vor studia insule in inteles urban, detaliindu-se retelele de drumuri si accese in interiorul acesteia.

Dupa aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrarile de construire pe baza PUZ, dupa caz.

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

Zona cuprinde următoarele funcțiuni:

**Ma** – zona de producţie agricolă

**Ma-z** - de producție agricolă – zootehnie;

**Ms** – servicii;

**Mst** – zona de servicii şi turism

**Mp-s** - producție și servicii.

**Secțiunea I – utilizare funcțională.**

**Ma si Mst**:

Prin orice intervenţie se va ţine cont de canalele de desecare existente sau această funcţiune va fi preluată de o nouă reţea în baza unor studii de specialitate, care să asigure scurgerea apelor pluviale fară a afecta stabilitatea terenului din zona.

Reţeaua căilor de acces ( străzi) va fi completată permanent, corelată cu dezvoltarea zonei prin asigurarea unor trasee coerente, care să permită circulaţia fluentă cu profile la standardele prevăzute în normativele actuale. De asemenea se va asigura corelarea reţelelor tehnico edilitare majore cu trama stradală.

La proiectarea şi execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural şi volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: **Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Ţara Chioarului.** Orice amenajare va ţine cont de contextul natural, peisager sau rural şi va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului şi volumetriei tradiţionale.



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06-07-12-2018 din
Arhitect șef

In vederea autorizării construcţiilor noi, prin certificatul de urbanism se va solicita punctul de vedere al C.T.A.T.U Maramures (Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism Maramures) pentru obţinerea căruia se va prezenta un Studiu de amplasare şi încadrare în imaginea aşezării (imagine generală din punct de belvedere, silueta aşezării, desfăşurate stradale) – Conform cu ANEXA 1 la ghid, pentru evaluarea impactului pe care l-ar avea noile construcţii in silueta şi imaginea generală a zonei rurale.

**Art.1. Utilizări admise.**

- Activităţile permise sunt cele care nu creează discomfort sau incomodare pentru zonele de locuit din apropiere, activităţi care se desfăşoară în întregime sau partial în clădiri (mai puţin parcare, încărcat,descărcat), nu necesită spaţii mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime şi a produselor obţinute şi care nu generează emisii poluante.
- Fata de zonele de locuit se vor crea perdele verzi de protective sanitara cu latimi de minim 10 metri. Pentru zonele cu riscuri naturale in vederea construirii se vor intocmi studii de specialitate care vor stabili masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor. Pentru inlaturarea pericolului de producere a inundatiilor se va realiza regularizarea si indiguiri partiale

**Ma-z**

- Unităţi de poducţie sau microproducţie cu profil zootehnic (agricol), servicii inclusiv depozitare, şi cu profil industrial.

- Dezvoltarea infrastructurii de transport şi edilitare.

**Ms**

- servicii inclusiv depozitare.

- Dezvoltarea infrastructurii de transport şi edilitare.

- Activităţi productive nepoluante desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul)

- Suprafeţe de parcare pentru angajaţi, accese auto, spaţii pentru camioane – încărcat,descărcat şi manevre.

**Mp-s**

- Unităţi de poducţie sau microproducţie cu profil industrial şi servicii inclusiv depozitare.

- Dezvoltarea infrastructurii de transport şi edilitare.

- Suprafeţe de parcare pentru angajaţi, accese auto, spaţii pentru camioane – încărcat,descărcat şi manevre.

**Ma – zona agricola**

- Plantaţii, depozitări de mici dimensiuni conexe plantaţiilor, instalaţii conexe plantaţiilor, sere, împrejmuiri transparente integrate în peisajul natural.

**Mst – zona de servicii - turism**

- Pensiuni, sat de vacanţă, casute, construcţii în vederea cazărilor pe perioada scurtă,
- Servicii conexe turismului, care sporesc atractivitatea zonei fără să dăuneze unităţilor de cazare
- Construcţii cu funcţiuni subordonate celei principale de turism, agrotursim
- Hoteluri, cabane, SPA, locuri pentru picnic, camping.
- Adăposturi, grupuri sanitare, oglinzi de apă, gradină zoo,
- Spatii pentru joc şi odihnă;
- Spatii plantate-scuaruri, parcuri publice sau private
- Suprafete si spatii destinate unor manifestari ocazionale,targuri si concerte in aer liber cu anexele aferente necesare unei bune desfasurari a acestora
- spaţii administrative şi de întreţinere cu suprafaţa construita de maxim 100 mp;
- spaţii amenajate special pentru colectarea deşeurilor
- construcţii şi terenuri amenajate pentru sport: complexe sportive, fotbal, tenis, baschet,
- handbal, patinoar, piscină, piste pentru biciclete
- heliport, aerodrom,
- echitaţie,
- mobilier urban, platforme recreere, belvederi, pergole, rampe acces oglinzi de apă; parcari

**Art.2. Utilizări admise cu condiţionări.**

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

**Ma-z, Ms şi Mp-s**

Unităţile care se vor amplasa în zonele de protecţie a fermelor, 200m Sacalaseni si 500m Culcea, necesita studii de impact.

Noile amplasamentele vor fi stabilite prin PUZ si PUD.

Utilizarea apei slab mineralizate din forajul de medie adancime aflat in zona fermei Sacalaseni, se va putea face numai in baza studiilor de specialitate privind calitatea apei.



CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 din 07 - 12 - 2018
Arhitect şef

**Ma**

- Spaţii de cazare în vederea dezvoltării agroturistice în zonele de plantaţii, spaţii de servicii reduse ca suprafaţa subordonate activităţii principale de plantaţii, parcări;
- Spatii de procesare daca sunt subordonate functiunii principale agricole

**Mst**

- Spaţii de servicii, altele decât pentru turism, dar care nu afectează caracterul dat de funcţiunea dominantă a zonei (turism);
- Construcţii cu caracter sportiv, recreere, recuperare, SPA;
- Spaţii pentru evenimente, dacă acestea sunt retrase faţă de zonele de cazare, cu capacitate corelată zonelor de cazare .
- Indiguiri cursuri de apă (condiţionarea realizării de studii de specialitate conform legii);
- circuite destinate sporturilor velo, se vor realiza retras, cu perdele de protecţie , şi dacă acestea nu daunează zonelor turistice;
- Alimentatie publica si mic comert pentru turism cu conditia adresarii stricte nevoilor locale
- Parcaje correlate cu capacitatile functionale
- Cladiri anexe necesare unei bune desfasurari a acestor activitati

**Art.3. Utilizări interzise.**

**Ma-z, Ms și Mp-s**

Activități poluante;

Lucrări care să afecteze canalele de desecare din zonă.

Realizarea de locuințe și funcțiuni complementare.

Interzis ferme in Ms și Mp-s

**Ma**

- Depozitări de mari dimensiuni sau necorelate cu funcţiunea principală
- Producţie care nu este specifica functiunii principale,
- Servicii, altele decât cele conexe sau subordonate funcţiunii de plantaţie
- Împrejmuiri opace
- locuinte

**Mst**

- Orice activitate care dăunează atractivităţii zonei din punct de vedere turistic

**Secțiunea II. Condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor.**

La proiectarea şi execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural şi volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: **Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Țara Chioarului.** Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural şi va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit, tigla, tabla culori moderne, inchise, calde), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului şi volumetriei tradiționale.

In vederea autorizării construcțiilor noi, prin certificatul de urbanism se va solicita punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Judetean Maramures (Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism Maramures) pentru obținerea căruia se va prezenta un Studiu de amplasare și încadrare în imaginea așezării (imagine generală din punct de belvedere, silueta așezării, desfășurate stradale) – Conform cu ANEXA 1 la ghid, pentru evaluarea impactului pe care l-ar avea noile construcții in silueta și imaginea generală a zonei rurale.

**Art.4 Caracteristici ale parcelelor** ( suprafețe, forme, dimensiuni)

**Ma-z, Ms și Mp-s**

Pentru parcelari noi se vor realiza PUZ sau PUD dar nu sub dimesniunile:

**Ma, Mst**

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.
- Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **3.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Pentru parcelari noi se voa realiza PUZ sau PUD.

**Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament.**

**Ma-z, Ms, Mp-s**

Se va avea în vedere zona drumului județean DJ 184 A care cuprinde ampriza, zona de siguranță și zona de protecție a acestuia.

Se recomanda ca pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului şi construcțiile situate de o parte şi alta a drumurilor judetene sa fie de minimum 24 m.

La aplasarea noilor constructii se va tine cont si de specificul zonei, de aplasarea cladirilor vecine pe distanta de 4 parcele invecinate pe una dintre laturi, rezultand o regula locala de amplasare

**Ma**

- cladirile de depozitare se vor amplasa retras de la aliniament cu 10 metri;
- construcțiile cu funcțiuni administrative se vor retrage de la aliniament cu 4metri;



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect șef

- se va dispune o zonă de protecţie de 15m faţă de vecinătăţile cu caracter turistic sau de recreere, zona în care nu se vor edifica construcţii cu activităţi ce pot dăuna acestor funcţiuni vecine;

**Mst**

- Clădirile se vor dispune izolat
- Noile constructii de vor retrage de la aliniament cu minim 4m
- Noile constructii de vor retrage cu 8m faţă de aliniamentul către străzile principale de acces.

**Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.**

**Ma-z, Ms, Mp-s**

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.
- la aplasarea noilor constructii se va tine cont si de specificul zonei, de aplasarea cladirilor vecine pe distanta de 4 parcele invecinate pe una dintre laturi, rezultand o regula locala de amplasare
- Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **3.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.
- Față de limita posterioară clădirile vor fi retrase cu minim 5,0 m.

**Ma, Mst**

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.
- Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **3.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.
- Față de limita posterioară clădirile vor fi retrase cu minim 5,0 m.

- Se va dispune o zonă de protecţie de 10m faţă de vecinătăţile cu caracter turistic sau de recreere, zona în care nu se vor edifica construcţii cu activităţi ce pot dăuna acestor funcţiuni vecine. Această zonă poate fi plantată, constituindu-se o perdea verde de protecţie între funcţiuni incompatibile.

**Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.**

**Ma-z, Ms, Mp-s, Ma, Mst**

- Distanta intre cladiri va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirilor, 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 activiti permanente.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specific.

**Art.8. Circulații și accese.**

**Ma-z, Ms, Mp-s, Ma, Mst**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica 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
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.
- aleile semicarosabile din interiorul incintelor cu o lungime de maximum 25, 0 m vor avea o lățime de minim 3,5 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevra de întoarcere.
- Fiecare unitate de productie va avea soluționată circulația și platformele de aprovizionare cu materii prime, desfacere si circulatii pietonale.

**Mst** - Acesul la clădirile pentru sport și turism este necesar a fi asigurat pe cel puțin două laturi.

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de servitute obținut legal prin una din parcelele vecine de minim 6,0 m lățime ( inclusiv pentru accesul mijloacelor auto PSI );

**Art.9. Staționarea autovehicolelor.**

**Ma-z, Ms, Mp-s, Ma, Mst**

Staționarea autovehicolelor atât în timpul lucrărilor de construcție cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute spații de parcare în interiorul și în exteriorul incintei. Se recomanda tratarea suprafeelorpentru parcare cu maetriale ce permit cresterea ierbi si sunt permeabile.

**Art.10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor.**

**Ma-z, Ms, Mp-s, Ma, Mst**

Corelat cu normativele specifice desfășurării fiecarei activități a celor privind protecția muncii, normele sanitare și de protecție impotriva incendiilor.

Inaltimea maxima admisa la cornisa este de 7m, iar inaltimea maxima admisa la coama este de 14m.

**Art.11. Aspectul exterior al clădirilor.**

**Ma-z, Ms, Mp-s, Ma, Mst**

Pentru coonformare volumetrica si estetica: - La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: **Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Țara Chioarului.** Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit, tigla



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06-07-12-2018
Arhitect șef

culori naturale, stinse, nestridente, tabla culori moderne inchise, gri cald penru arhitectura contemporana ), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului şi volumetriei tradiţionale. **De asemenea se va tine cont si de alte asemenea ghiduri care tratează inserţia de volume similare ca fuctiune si gabarit, în context rural (Ghidul zonei Secuimi);**

În zonele noi introduse în intravilan, în cele cu potenţial turistic şi în cele cu valoare peisageră, în vederea autorizării construcţiilor noi, prin certificatul de urbanism se va solicita punctul de vedere al **C.T.A.T.U** di cadrul Consiliului Judetean Maramures (Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism Maramures) pentru obţinerea căruia se va prezenta un Studiu de amplasare şi încadrare în imaginea aşezării (imagine generală din punct de belvedere, silueta aşezării, desfăşurate stradale) – Conform cu **ANEXA 1** la ghid, pentru evaluarea impactului pe care l-ar avea noile construcţii in silueta şi imaginea generală a zonei rurale.

**Ma – Mst**

- Aspectul clădirilor cu rol de depozitare, administrative sau anexe va ţine cont de caracterul natural sau rural al zonei, studiindu-se integrarea acestor volume în context.
- Culorile folosite vor fi culorile pământii, pastelate, sau cele date de folosirea materialului natural.
- Se vor evita materialele strălucitoare, culorile vii, în orice circumstanţă, excepţie constând în folosirea izolată de accente de culoare pe arhitectura inspirată din cea tradiţională şi care face trimitere la aceasta.
- Pentru finisajeSe va folosi materialul natural local: lemn, piatră;
- Zonele care, din motive date de funcţiunea edificiului, nu se pot conforma cerinţelor estetice, se vor trata cu riflaje de lemn sau perdele care să ajute la integrarea lor (sau alte solutii arhitecturale), cu perdele verzi, pergole, tratamente suplimentare şi artificii arhitecturale în vederea integrării lor în peisaj;
- Se vor evita volumele masive inserate în peisaj, acestea se vor separa din punct de vedere vizual în volume similare celor din peisajul rural;
- Se vor studia perspective favorabile şi se va ţine cont de peisajul zonei la inserarea oricărui nou volum prin studii de volumetrie a zonei, imagini aeriene şi imagini din principalale zone de acces în zonă;
- 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

**Art.12. Condiţii de echipare edilitară.**

**Ma-z, Ms, Mp-s, Ma, Mst**

- Toate clădirile vor fi racordate la reţele tehnico - edilitare publice existente, cu obligativitatea de a le dezvolta corelat cu consumurile de producţie. Apele meteorice vor fi dirijate prin şanturi şi rigole spre emisar.
- Pentru unitatile de productie se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- Unde este justificat se vor utiliza panouri solare și sisteme fotovoltaice de producere a energiei.

**Art.13. Spații libere și spații plantate.**

Se va asigura o zonă de protecție plantată de 20% din suprafața parcelei.

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate cu platforme vor fi înierbate și plantate cu arbori.

**Ma-z, Ms, Mp-s, Ma, Mst**

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- Fata de zonele de locuit se vor crea perdele verzi de protective sanitara cu latimi de minim 10 metri.

**Art.14. Împrejmuiri.**

**Ma-z, Ms, Mp-s, Mst, Ma**

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim **2.00** metri din care un soclu de maxim **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 vehicolelor tehnice inainte de admitarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

**Ma**

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,0 m și minim 1,70 m. Acestea vor fi din materiale care să permită vederea spre incinta unității.

- imprejmuirile laterale vor fi realizate cu soluții neinvazive (fundații izolate) și transparente cu dublare de gard viu ce nu va depăși 1,6metri

**Mst**

– pentru protejarea intimității se admit împrejmuiri ce nu permit vederea, din materiale naturale (ex: placari lemn, piatră, gard viu) și limitat doar pe zona destinată protejării.

**Secțiunea III. - Posibilități maxime de ocupare a terenului.**

**Ma-z, Ms, Mp-s**

**POT maxim 50%**



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06-07-12-2018
Arhitect șef

**CUT volumetric = 9m3/mp teren** pentru constructii industriale (hala depozitare, productie)

**CUT maxim = 1,5 pentru spatiile administrative ale acestora**

**Ma** – POT maxim 15% CUT maxim 0,3

**Mst** – POT maxim 30% CUT maxim construcții P+2 – 1construcții P+1 - 0,8.

- amplasamentele trebuie sa permita organizarea in patru zone functionale:
- zona pentru constructii
- zona de recreere si divertisment
- zona pentru spatii verzi
- zona pentru alei, drumuri si parcaje

## IS – ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL DISPERSATE ÎN LOCALITĂȚI.

**Generalități – caracterul zonei.**

- Zona se compune din acele servicii de interes general care sunt dispersate în teritoriul celor trei localități: centru pentru persoane vârstnice, grădiniță, magazine, birouri, servici de interes general,

centre de formare și instruire, sala de sport;

Pentru aceste funcțiuni se aplică prescripțiile zonei C.

## P – PERDELE DE PROTECTȚE, CONSTRUCȚII PENTRU TURISM, CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, AMENAJĂRI PENTRU AGREMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE.

**Generalități – caracterul zonei.**

Zona cuprinde zonele:

- P p - perdele de protecție.
- P t - construcții pentru turism.
- P s – construcții și amenajări sportive.
- P a a – amenajaări pentru agrement.
- P v – spații verzi amenajate.

**Secțiunea I – utilizare funcțională.**

**Art.1. Utilizări admise.**

**Pp, Paa, Pv.**

- Sunt admise numai funcțiuni de spațiu plantat constând din:

a. spații plantate, copaci de diverse specii, pomi și arbuști fructiferi.

b. circulații pietonale din care unele carosabile pietonal;

c. mobilier urban – odihnă.

**P a a:**

d. adăposturi, grupuri sanitare, oglinzi de apă, gradină zoo, platforme pentru organizarea serbărilor, spații administrative și de întreținere cu suprafața desfășurată de maxim 60 mp;

c. spații amenajate special pentru colectarea deșeurilor;

**Pt.:**

e. hoteluri, cabane, căsuțe, SPA, locuri pentru picnic, camping.

**Ps.:**

f. construcții și terenuri amenajate pentru sport: complexe sportive, fotbal, tenis, baschet, hanbal, patinoar, piscină, piste pentru biciclete;

g. heliport.

h. echitație.

**Art.2. Utilizări admise cu condiționări.**

**Pv-** Alei pietonale, refugii, pergole, spatii de recreere, platforme pentru evenimente in aer liber, terenuri de joaca, grupuri sanitare, mobilier urban specific zonelor verzi, alte dotari specifice zonelor verzi amenajate si care sporesc confortul acestora

- Toate dotările prevăzute la articolul 1 se vor realiza pe baza documentației de urbanism aprobate PUZ sau PUD in conditiile legii.

- Construcțiile ce se vor realiza vor pune în valoare perspectiva spre dealurile Lăpușului.

**Art.3. Utilizări interzise.**

**P p** – realizarea construcțiilor de orice fel;

**P v** - diminuare spațiilor verzi, constructii neintegrate in zonele verzi si cu caracter permanent
**P a a , P t, Ps**, - orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea atractivității zonei sau distrugerii valorii peisajului urmare realizării unor aglomerări.

**Secțiunea II. Condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor.**
**Art.4. Caracteristici ale parcelelor**

**Pt, Ps**

- Spațiile plantate vor fi în procent de 30% din suprafețele de teren destinate pentru aceste funcțiuni.

**Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament.**

**Pt, Ps**

cladirile vor fi dispuse izolat și vor fi retrase cu minimum 8,0 m de la străzile principale de acces.

**Art.6. Amplasarea clădirilor față de aliniamentele laterale și posterioare ale parcelelor.**



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 din - 12 - 2018
Arhitect șef

**Pt și Ps**

cladirile vor fi retrase la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 4,0 m de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 5,0 m de la limita posterioară a acesteia.

**Art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**.

- minim 6.0 m între ele (corelat cu normativele PSI ).

**Art.8. Circulații și accese.**

**Pt, PS,** parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de servitute obținut legal prin una din parcelele vecine de minim 4,0 m lățime ( inclusiv pentru accesul mijloacelor auto PSI ); servitutea nu va depăși 25, 0 m, lățimea referindu-se la structuri de mică capacitate.

- Acesul la clădirile pentru sport și turism este necesar a fi asigurat pe cel puțin două laturi.

**Art.9. Staționarea autovehiculelor.**

**Pt, Ps**

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcție cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute spații de parcare în interiorul și în exteriorul incintei.

**Art.10. Înălțimea maxim admisă a clădirilor.**

Pt, Ps,

Inaltimea maxima admisa la cornisa este de 7m iar la coama de 14m

**Art.11. Aspectul exterior al clădirilor.**

**Pt, Ps**,aspectul clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea acestora și cu specificul zonei turism/sport.

La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Țara Chioarului. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit, tigla, tabla culori moderne, inchise, calde), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale.

**Art.12. Condiții de echipare edilitară.**

- **P a a, P v,** vor fi racordate la sistemul public de apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

- **Pt, Ps** - toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico- edilitare publice, cu obligativitatea de a le dezvolta corelat cu consumurile de producție. Apele meteorice vor fi dirijate prin șanțuri și rigole spre emisar.

- Unde este justificat se vor utiliza panouri solare și sisteme fotovoltaice de producere a energiei.

**Art.13. Spații libere și spații plantate.**

- **Pt, Ps**, respectând un procent de minim 40 % de spațiu verde din parcela construită.

**Art.14. Împrejmuiri.**

-Se recomandă ca pentru întreaga zonă P să se utilizeze garduri vii cu înălțimi care nu vor depasi 1,50 m.

**Secțiunea III. - Posibilități maxime de ocupare a terenului.**

**Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT).**

P t - respectând valoarea maximă de 30%;

P s - 50% pentru celelalte tipuri de funcțiuni admise;

**Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).**

Pt – construcții P+2 – 0,8.

construcții P+1 - 0,6.

Ps - construcții sportive – 0,6.

**T - ZONA TRANSPORTURILOR**

- Zona drumurilor publice DN și DC.

**GENERALITĂȚI: 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 şi în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice specializate.

Infiinţarea, reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament. Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, ca şi reglementarea eficientă a circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Proiectele de specialitate vor aplica profilele transversale propuse prin prezenta documentaţie.

Pentru amenajarea spațiului public se va constiui un specific local, de natură modernă, contemporană, specific localităților urbane.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi detaliată prin regulamente și hotărâri de Consiliu Local.

Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art.1. Utilizari admise**

- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente;



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect șef

- unităţi ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii şi treceri de pietoni;
- reţele tehnico-edilitare;
- spaţii verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de terasamente;
- construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport greu rutier şi pentru transferul mărfurilor prin mijloace de transport cu tonaj şi gabarit permis în localitate, instalaţii de transfer, precum şi serviciile anexe aferente.

**Art. 2 . Utilizari admise cu conditionari**

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare;
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă).
- este obligatoriu ca în zonele afectate de inundaţii să se efectueze lucrări de regularizare şi îndiguiri;
- în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate, autorizaţia de construire se va emite numai dacă beneficiarul asigură prin lucrări suplimentare înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) şi numai în baza unui aviz de la Sistemul de gospodărire a apelor şi declaraţie pe proprie răspundere;
- este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii şi expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

**Art. 3 – Utilizari interzise**

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecţiilor;
- realizarea spaţiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale sub şi supraterane.
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulaţia publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.;
- În zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

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

**Art. 4 –Caracteristicile parcelelor)**

conform studiilor de specialitate.
Se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentaţie.

**Art. 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- Conform cerinţelor tehnice.
- distanţele dintre imprejmuirile situate la drumul naţional vor fi de minim 14 m. Clădirile noi vor fi retrase faţă de axul drumului naţional cu 13 m, faţă de axul drumului judeţean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m faţă de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanţa nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

**Art. 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele lateriale si posterioare ale parcelelor**

Conform cerinţelor tehnice.

**Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Conform cerinţelor tehnice

**Art. 8 - Circulatii si accese**

Conform cerinţelor tehnice.
Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obturate şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

**Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.

**Art. 10 – Inaltimea maxima a cladirilor**

Conform cerinţelor tehnice.

**Art. 11- Aspecul exterior al cladirilor**

nu este cazul

**Art. 12 - Conditii de echipare edilitara**

De-a lungul străzilor, toate echipamentele edilitare vor fi dispuse în spaţiul verde.

**Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate**

Străzile noi propuse sau propuse pentru reabilitare se vor realiza respectând cerinţele tehnice în vigoare, respectiv vor avea parte carosabilă de cel puţin 3 m pentru străzile cu un sens de circulaţie, respectiv 6 metri pentru două sensuri de circulaţie, şi cel puţin 0,5 m spaţiu destinat spaţiilor verzi, fâşiilor plantate, de-o parte şi de alta a carosabilului.

**Art. 14 - Imprejmuiri**

nu este cazul

**SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢIMAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15 – Procent de ocupare a terenului POT**

nu este cazul



CONSILIUL JUDEŢEAN MUREŞ
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect şef

**Art. 16 – Coeficient de utilizare a terenului CUT**
nu este cazul

## G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.

**Generalități – caracterul zonei.**

Zona cuprinde:

Gc – cimitire;

Gp – stația de pompe a sistemului de desecare.

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art.1. Utilizări admise.**

**Gc** - cimitire

-lucrări specifice subterane și supraterane în limita spațiului ocupat de fiecare mormânt, capele.
- clădiri anexă:
-capelă mortuară;
-mausoleu - osuar;
-circulații carosabile;
-parcaje;
-circulații pietonale;
-plantații;
-pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

**Gp-** stație pompe – lucrări de întreținere, reparații la clădire și instalații.

**Art.2. Utilizări admise cu condiționări.**

**Gc**

- În cimitirele din zonele de protecție a monumentelor istorice sunt interzise lucrări care afectează monumentul.

- Zona de acces spre monument și cea din jurul acestuia nu va fi ocupată de morminte.

- Elevația ( soclul) , capacul și însemnul mormintelor din cimitirele situate în zona monumentelor se vor realiza din materiale locale : piatră, lemn.

- Spațiile libere și împrejmuirile vor fi plantate cu arbori, iar mormintele fără capac vor fi plantate cu flori.

- Avându-se în vedere distribuția cimitirelor în teritoriu, se recomandă amplasarea capelei mortuare în curțile bisericilor de zid (noi).

- Se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară conform normelor în vigoare.

- Pentru cimitirele nou infiintate se va asigura, conform normelor, o zonă de protecţie de 50.0 metri;

- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 şi 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulaţii carosabile şi pietonale civilizate şi o pondere mai ridicată a vegetaţiei;

**Art. 3. Utilizări interzise.**

**Gc** – Se interzice utilizarea terenurilor cimitirelor pentru realizarea altor construcţii decât cele specifice procesului de înhumare.

Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

**G p** – se interzice realizarea de lucrări de orice fel în incinta staţiei de pompe şi în zona protejată.

**SECTIUNEA II – condiţii de aplasare, echipare şi configurarea clădirilor.**

**Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

**Gc, Gp** conform proiectelor de specialitate.

**Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Gc, Gp** conform proiectelor de specialitate, respectând o retragere de cel puţin 5 metri

**Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele lateriale si posterioare ale parcelelor**

**Gc, Gp** conform proiectelor de specialitate, respectând o retragere de cel puţin 5 metri.

**Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

**Gc, Gp** conform proiectelor de specialitate, respectând o retragere de cel puţin 5 metri

**Art.8. Circulaţii şi accese.**

**Gc**-Cimitirele vor avea asigurate accese carosabile dintr-o circulaţie publică în mod direct sau drept de servitute obţinut legal prin una din proprietăţile vecine de minim 4,0 m lăţime.

- În preajma cimitirelor se vor amenaja parcări pentru minim 20 autoturisme.

- Cimitirele vor fi dotate cu platforme de deşeuri şi containere pentru evacuarea acestora.

**Gp** – Staţia de pompe va avea acces direct din drumul public.

**Art. 9 Stationarea autovehiculelor**

**Gc, Gp** conform proiectelor de specialitate.

**Art. 10 Inaltimea maxima a cladirilor**

**Gc, Gp** conform proiectelor de specialitate

**Art. 11 Aspecul exterior al cladirilor**

**Gc, Gp** Se va ţine cont de caracterul funcţiunii dar la proiectarea şi execuţia noilor



CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 20 18
Arhitect şef

obiective se va ţine cont si de specificul arhitectural şi volumetric al zonei, prezentat în ghidul de proiectare: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Ţara Chioarului. Orice amenajare va ţine cont de contextul natural, peisager sau rural şi va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit, tigla, tabla culori moderne, inchise, calde), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului şi volumetriei tradiţionale

**Art. 12 Conditii de echipare edilitara**

**Gc, Gp** Se vor asigura: puncte de apă din reţea publică, un punct sanitar, spaţii de depozitare a deşeurilor;

Se va sigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor

**Art. 13 Spatii libere si spatii plantate**

**Gc, Gp** Conform proiectelor de specialitate.

Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei

**Art.14. Împrejmuiri.**

**Gc, Gp** - obiectivele vor fi împrejmuite. Cimitirele din preajma monumentelor vor avea împrejmuiri din lemn cu o înălțime de 1,40 m, cele dispersate vor avea împrejmuiri din panouri metalice care să permită vederea, iar stația de pompe va fi împrejmuită cu panouri din beton sau metalice (plasă).

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚIMAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15 – Procent de ocupare a terenului POT**

conform proiectelor de specialitate

**Art. 16 – Coeficient de utilizare a terenului CUT**

conform proiectelor de specialitate

## TE – ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO -EDILITARE MAJORE

**Generalități – caracterul zonei.**

Zona cuprinde lucrări edilitare de alimentare cu apă şi canalizare menajeră, energie electrică, gaz, telefonie

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică şi a construcţiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecţia sanitară a surselor, reţelelor, staţii de epurare, staţii de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar şi după caz, a deţinătorului reţelelor.
Zona cuprinde:

**Tea** – rezervoarele de apă cu zonele de protecție.

**Teg** – stația de reglare gaz cu zona de protecție.

**Tef** – foraje de medie adancime

## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

**Art.1. Utilizări admise.**

**Tea, Teg, Tef**

- Incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicaţii.

- Lucrări de instalaţii tehnico – edilitară specifice.

- Împrejmuirea zonelor de protecţie a rezervoarelor şi staţiei de reglare cu garduri de 2,00 m înălţime cu vedere spre instalaţii (plasă).

- Accese din drumul public.

**Art.2. Utilizări admise cu condiţionări.**

**Tea, Teg, Tef**

Se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin norme în vigoare

**Art. 3. Utilizări interzise.**

**Tea, Teg, Tef**

Se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează

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

**Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

**Tea, Teg, Tef**

Pentru incintele tehnice, în funcţie de complexitatea impactului funcţiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu şi studii de impact asupra mediului şi sănătătii populaţiei

**Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Tea, Teg, Tef**

Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune retras faţă de aliniament la o distanţă de minim 3,00 metri.

**Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele lateriale si posterioare ale parcelelor**

**Tea, Teg, Tef**

Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu



CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect şef

mai puţin de 5,00 m;

Se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;

In cazul în care activităţile constituie o sursă de zgomote şi vibraţii, în cazul în care au loc procese de producţie non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

**Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

**Tea, Teg, Tef**

Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 5,00 m;

Distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădirile respective şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;

In toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

**Art.8. Circulaţii şi accese.**

**Tea, Teg, Tef**

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

**Art. 9 Stationarea autovehiculelor**

**Tea, Teg, Tef**

Staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;

In spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 30 % din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor

**Art. 10 Inaltimea maxima a cladirilor**

**Tea, Teg, Tef**

Înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor şi a coşurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălţime maximă de 7,00 m la cornisa

**Art. 11 Aspecul exterior al cladirilor**

**Tea, Teg, Tef** Se va ţine cont de caracterul funcţiunii dar la proiectarea şi execuţia noilor obiective se va ţine cont si de specificul arhitectural şi volumetric al zonei, prezentat în ghidul de proiectare: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Ţara Chioarului. Orice amenajare va ţine cont de contextul natural, peisager sau rural şi va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit, tigla,

tabla culori moderne, inchise, calde), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului şi volumetriei tradiţionale.

**Art. 12 Conditii de echipare edilitara**

**Tea, Teg, Tef** Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare publice, după echiparea zonei.De-a lungul străzilor, echipamentele edilitare se vor dispune îngropat în spaţiul verde. Toate noile reţele se vor dispune îngropat, în canale tehnice

**Art. 13 Spatii libere si spatii plantate**

**Tea, Teg, Tef** Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp.

**Art.14. Împrejmuiri**

**Tea, Teg, Tef** Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim 1,80 m;

In scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

## SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢIMAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

**Art. 15 – Procent de ocupare a terenului POT**

**Tea, Teg, Tef** POT maxim = 40 %
conform proiectelor de specialitate

**Art. 16 – Coeficient de utilizare a terenului CUT**

**Tea, Teg, Tef** CUT maxim = 1,00 mp ADC / mp teren
conform proiectelor de specialitate

Întocmit

Arh. Oksana Florescu.

Arh. Dan Andresan

49

CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06-07-12-2018 din
Arhitect şef

**DICȚIONAR DE TERMENI URBANISTICI:**

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți

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

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă

Arie naturală protejată – zonă terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc

Branșamentul de apă – conducta de legatură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vana de golire etc.)
Branșamentul de gaze – conducta de legatură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare
Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului)

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regula, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Coridor ecologic – zonă naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și

refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007).

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumatate din înalțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înalțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (p118- 99 normativ de siguranța la foc a construcțiilor).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriuluiaprobate conform legii

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubrizare care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utiliate publică. Dotările publice cuprind:

·obiective de învățământ;

·obiective de sănătate;

·obiective de cultură;

·obiective de sport și recreere;

·obiective de protecție și asistență socială;

·obiective de administrație publică;

·obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - din 7 - 12 - 2018
Arhitect șef

acestora față de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile regulamentului local de urbanism.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (legeanr.46/2008-codulsilvic)

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoara într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare

Garajele –construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

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

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

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei; suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol

a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

(11) daca o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

(11) daca o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit,

indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (legea 350/2001).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitatile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile 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 localității (legea 50/1991).

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

Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (oug 57/2007);

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic

Locuința individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Mansarda (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcței. se include în numărul de niveluri supraterane. (p118-99 normativ de siguranța la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect șef

suplimentare:

-podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

-podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, 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 suprafața desfășurata a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de

Mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (legea 50/1991).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (p118-99 normativ de siguranța la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișă 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 învatamânt, 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 intreprinderi), învatamânt 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



CONSILIUL J... MARA...
VIZAT SPRE NE...
Anexă la AVIZUL ...
Nr. 06 din 07 12 - 2018

chimice, avarierea grava a conductelor magistrale si urbane si alte dezastre care conduc la pierderea de vieti 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 (legea51/2006).

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 piatete 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 jumatate 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 circulabile pentru diferite functiuni;

·ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, 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, încaperile 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 mpsi 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 aceeasi 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, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. Sunt insituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect șef

deosebit.(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 aceeasi 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 înrautatire 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 întretinerea 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.



CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect șef

**ANEXA 1**

CONDIŢII DE PROTECŢIE A REŢELELOR TEHNICO-EDILITARE ŞI SERVITUŢILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂŢILOR
REŢELE ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la funcţiile construcţiile şi drumuri, in funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare:

-conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;

-conductele de apă se vor amplasa la o distanţă minimă de 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la minim 40 cm şi totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătăţii privind normele de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei, stabileşte:

□norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităţilor (Art.23)

•Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităţilor trebuie să fie protejată împotriva activităţilor umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecţie sanitară şi controlul activităţilor poluante din teritoriul aferent.

•Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate şi construite astfel încât să fie protejate de inundaţii şi şiroiri şi împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului şi al animalelor.

•Sursele de suprafaţă vor fi protejate de activităţile umane majore: industrie poluantă, depozite de deşeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism şi agrement.

□norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):

•fântâna trebuie amplasată şi construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare şi să asigure accesibilitatea. În situaţia în care construcţia fântânii nu asigură protecţia apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 m amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puţin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deşeuri de animale, etc.

•adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 m, pereţii să fie astfel amenajaţi încât să prevină orice fel de contaminare exterioară şi prevăzuţi cu ghizduri de min. 0,70 - 0,100 m deasupra solului şi min. 0,60 m sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecţie, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

□norme de igienă referitoare la colectarea şi îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap. 4):

•Îndepărtarea apelor uzate menajere şi industriale se face numai prin reţea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilităţii de racordare la sisteme publice de canalizare, unităţile sunt obligate să-şi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

•Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere şi industriale, precum şi deversarea acestora în zonele de protecţie sanitară a surselor şi a instalaţiilor centrale de alimentare cu apă. Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localităţile 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 soluţii individuale de colectare şi neutralizare a reziduurilor lichide.

•îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuinţele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate şi amplasate conform normelor în vigoare.

REŢELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanţă de protecţie minimă faţă de orice element de construcţie, măsurată din axul cablului de: m (min) pentru LEA 400 kV;

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

Reţelele electrice existente şi propuse în localităţile studiate respectă normele in vigoare precum şi cele din domeniile conexe.

În principal se face referinţă la:

-PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalaţiilor electrice de conexiuni şi transformare, cu tensiuni peste 2 kV;

-PE 104/93 - Normativ pentru construcţia 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 şi execuţia reţelelor de cabluri electrice;

-PE 125/89 - Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice cu linii de telecomunicaţii;

-ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA m.t. şi LEA j.f. faţă de alte linii, instalaţii şi obiective;

-STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpături;

-ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei şi Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuţia, verificarea şi recepţionarea de instalaţii electrice în zone cu pericol de explozie;

-PE 122 - 82 - Instrucţiuni privind reglementarea coexistenţei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătăţiri funciare;

-PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea şi repararea liniilor electrice care trec prin păduri şi terenuri agricole.

CONSILIUL JUDEŢEAN MARAMUREŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 06 - 07 - 12 - 2018
Arhitect şef

TRANSPORTURI RUTIERE

Sa să respecte în extravilan următoarele distanţe minime de protecţie de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcţie de categoria acestuia:

- drum expres - 50 m;
- drumuri naţionale - 26 m;
- drumuri judeţene - 24 m;
- drum de centura- 22 m
- drumuri comunale - 20 m;

TRANSPORTURI FEROVIARE

- zona de siguranţă a infrastructurii feroviare cuprinde fâşiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate
- zona de protecţie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte şi 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 protecţie, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric şi a cadrului său construit sau natural.