

## PLAN URBANISTIC ZONAL VIDRA - BARAJ FIRIZA

### VOLUMUL II

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL "VIDRA - BARAJ FIRIZA", MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Amplasamentul: **VIDRA - BARAJ FIRIZA, ZONA DELIMITATĂ DE LIMITE CADASTRALE TEREN N.C. 114034, VALEA CORNEȘIȚA ȘI LACUL DE ACUMULARE FIRIZA**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL BAIA MARE**

Nr contract: **27010/23.06.2021**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>3</b>
<b>II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>7</b>
<b>III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>8</b>
Lt - zonă destinată locuirii temporare/ de vacanță în regim de cazare și alte activități cu scop turistic	8
EXm - subzonă extravilan, fond forestier național	17
<b>IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)</b>	<b>23</b>

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal "VIDRA - BARAJ FIRIZA"** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului Urbanistic Zonal "VIDRA - BARAJ FIRIZA"** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului Urbanistic Zonal "VIDRA - BARAJ FIRIZA"** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal "VIDRA - BARAJ FIRIZA"** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2015 și 637/2018;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;

- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
  - Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
    - Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr. 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
      - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
      - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
      - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
      - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
      - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
      - Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
      - Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
      - Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
        - Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.
        - Codul Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 7 septembrie 2020;
        - Normele metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism aprobate prin ordinul nr. 65 din 10 iunie 2013
        - Ghidul de arhitectură Țara Chioarului elaborat de Ordinul Arhitecților din România

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Baia Mare** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

### 1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal "VIDRA - BARAJ FIRIZA", Municipiul Baia Mare** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin P.U.Z., definită conform Avizului de Oportunitate nr. 4/24.02.2022.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Avizul de Oportunitate nr. 4/24.02.2022 și include terenurile la est de lacul de acumulare Firiza:

- terenurile cu nr cadastral (la momentul elaborării documentației PUZ): 114029, 114091, 114026 aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare
- terenurile cu nr cadastral (la momentul elaborării documentației PUZ): 121273, 121274, 121275, 111153, 111154, 111155, 111308, 111309, 111310, 111251, 111252, 112917, 111062, 111064, 111066, 111973, 111214, 101094, 100766, 110620, 110624, 122836, 121766, 121767, 121064, 103675, 121007, 121008 aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice.
- Alături de acestea se regăsesc și terenurile aflate în fondul forestier al Ocolului Silvic Firiza: 5-88A, 5-88B, 5-88C, 5-88D, 5-88E, 5-E1, 5-89A, 5-80LEG1, 5-94LEG1, 5-81LEG1.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

#### 1.4. Precondiții de aplicare a RLU

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

**Parcelele edificate** la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.

Propunerea de lotizare din cadrul fiecărui UTR reprezentată în planșa de reglementări urbanistice reprezintă o ilustrare în vederea organizării spațiale-volumetrice. Ulterior aprobării PUZ sunt admise

operațiuni cadastrale de comasare alipire în condițiile legislației în vigoare. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

În cazul în care se realizează o supantă în cadrul nivelului Parter cu caracter de Mezanin, acesta va fi accesibil doar prin intermediul Parterului și va fi asimilabil Parterului din perspectiva reglementărilor aplicate acestuia, cu obligativitatea respectării indicatorului urbanistic CUT maxim admis.

## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 2 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

#### **Lt - zonă destinată locuirii temporare /de vacanță în regim de cazare și alte activități cu scop turistic**

POT max = 9% (Parcelele cu suprafața între 450 mp - 2000 mp)

10% (Parcelele cu suprafața între 2001 mp - 5000 mp)

12% (Parcelele cu suprafața peste 5001 mp)

- Pentru parcelele cu suprafața între **450 mp - 2000 mp**, se va respecta **CUT maxim** după cum urmează:

CUT maxim = 0,09 mp. A.D.C./mp teren - P

0,18 mp. A.D.C./mp teren - P+M

0,27 mp. A.D.C./mp teren - P+2M

- Pentru parcelele cu suprafața între **2001 mp - 5000 mp**, se va respecta **CUT maxim** după cum urmează:

CUT maxim = 0,1 mp. A.D.C./mp teren - P

0,2 mp. A.D.C./mp teren - P+M

0,3 mp. A.D.C./mp teren - P+2M

- Pentru parcelele cu suprafața peste **5001 mp**, se va respecta **CUT maxim** după cum urmează:

CUT maxim = 0,12 mp. A.D.C./mp teren - P

0,24 mp. A.D.C./mp teren - P+M

0,36 mp. A.D.C./mp teren - P+2M

Hmax = 12 m la coamă

Rhmax = P+2M

#### **EXm - Subzonă extravilan, fond forestier național;**

POT max la nivel de UTR = 0,45%

CUT max = 0,009 (mp A.D.C./ mp.teren)

Hmax = 8 m la coamă

Rhmax = P+M

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**Lt** - zonă destinată locuirii temporare/ de vacanță în regim de cazare și alte activități cu scop turistic

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe de vacanță, locuire temporară;
- Unități de cazare turistică și agrement, respectiv cabane, campinguri, popas turistic, căsuțe tip camping, sat de vacanță, pensiuni turistice și agroturistice) ce respectă capacitatea maximă conform Normele metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism aprobate prin ordinul nr. 65 din 10 iunie 2013;
- Pensiunea turistică este o structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 40 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădire independentă, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei. (conform anexa 1.5, Normele metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism aprobate prin ordinul nr. 65 din 10 iunie 2013)
- Agroturism;

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

- Bungalow cu maxim 8 camere;
- Vilă turistică cu o capacitatea de cazare de maxim 40 locuri;
- Alimentație publică cu o capacitate care să nu depășească 40 de locuri;

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;



## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

**Obiectul reglementării îl constituie loturile existente, proprietate privată.**

- Dimensiunea minimă a loturilor va fi de **450 mp** și deschiderea minimă către circulația publică de **15m**;
- Suprafața aferentă pensiunii agroturistice împreună cu suprafața destinată activităților agricole sau meșteșugărești trebuie să fie de **minimum 1000 mp**. (Conform anexa nr. 1.5 a Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism aprobate prin ordinul nr. 65 din 10 iunie 2013)

Condițiile de mai sus sunt valabile în cazul noilor intervenții care necesită autorizație de construire. Parcelele deja construite păstrează condițiile existente până la solicitarea unei autorizații de construire, autorizație care se va emite în baza prezentului regulament.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **5 metri**.

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

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Clădirile vor fi retrase cu minim **3 metri** de la limitele laterale ale parcelei sau jumătate din înălțimea la cornișă și cu minim **5 metri** de la limita posterioară

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4m**.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minim 4 metri;
- Accesul se va dimensiona conform **HG 525/1996** privind regulamentul general de urbanism – anexa 4 – reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii:
  - Pentru **construcțiile de turism** vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
  - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depasire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
  - Numărul accesurilor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
  - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019:

Pentru **funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară:**

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
  - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață mai mare de 600 mp/construcție;
  - La numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;
- În cazul abrogării HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019, locurile de parcare/garare se vor asigura conform prezentului regulament.
  - În cazul locuințelor temporare se va asigura în interiorul parcelei min. 1 loc de parcare/200 mp ADC.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

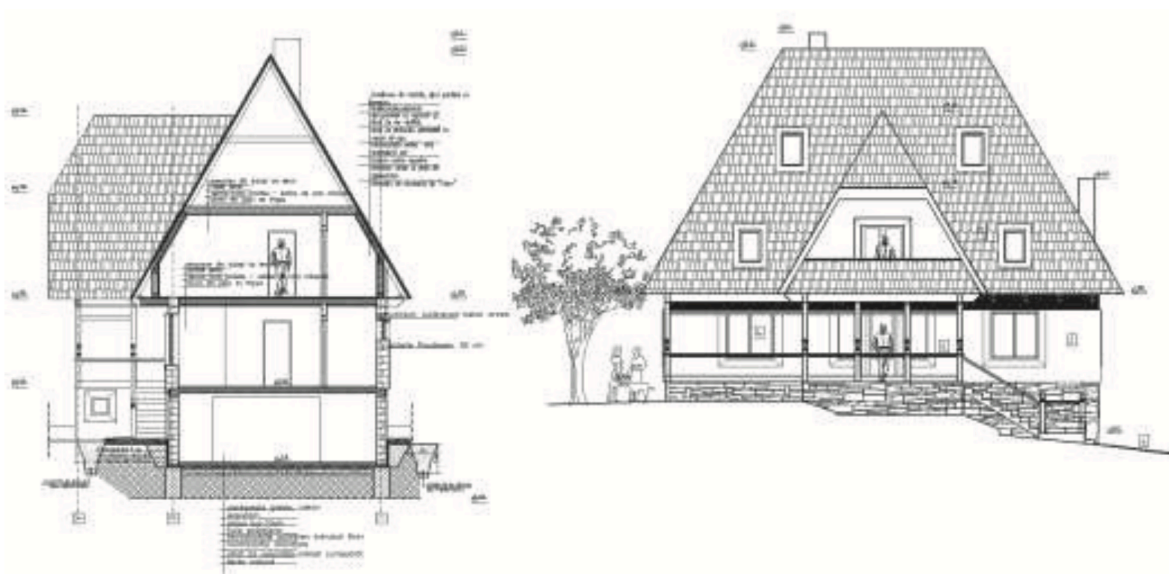
Termeni utilizați și considerente generale:

**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

**Cota terenului amenajat (CTA)** = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă este de **12 metri (P+2M)**;
- P+2M reprezintă dublă mansardă, ilustrat în imaginea de mai jos:





Exemplu de dublă mansardă, sursă: Ghidul de arhitectură Țara Chioarului elaborat de Ordinul Arhitecților din România

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice, ținându-se cont de Ghidul de arhitectură Țara Chioarului elaborat de Ordinul Arhitecților din România;
- Structura construcțiilor este realizată din lemn așezată pe fundație de piatră. Se permite structură metalică ascunsă cu finisaj exterior din lemn;
- Se vor respecta prevederile din Ghidul de arhitectură Țara Chioarului elaborat de Ordinul Arhitecților din România:
  - "Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulater regulată ce va fi acoperită cu un acoperiș în 4 ape, cu pante mari. Acoperișul în 2 ape este permis doar la clădiri-anexă sau la volume mici, subordonate corpului principal al construcțiilor." (pag. 17)
  - "Este interzisă folosirea de elemente agresive în plan (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe - atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade." (pag. 17)
  - "Pentru proporțiile construcției se vor avea în vedere rapoartele tradiționale:  $L/l=2$  în plan și  $H \text{ acoperiș}/H \text{ pereți}=2$ " (pag. 17)
  - "Șarpanta se va realiza din lemn folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale (sau plecând de la tehnologii locale), pe cât posibil prin implicarea meșterilor tâmplari și dulgheri din zonă și folosindu-se oriunde este posibil materiale naturale regenerabile, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției. Nu trebuie utilizate materiale organice rezultate în urma polimerizării (cele denumite în mod generic plasticuri), întrucât își schimbă calitățile (portanță, torsiune, curgere) în timp, din cauza condițiilor de mediu. Pentru toate elementele din lemn se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează

structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale.” (pag. 21)

- “Pentru construcțiile noi și în special pentru cele care folosesc volumul podului pentru spații utile, este acceptată folosirea lemnului ecarisat.” (pag. 21)
- “Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcție de specificul zonei și de panta aleasă, învelitoarea va fi din șindrilă sau draniță, stuf sau paie și din țiglă ceramică nesmălțuită.” (pag. 21)
- În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare (peste 250 mp) de tip monovolum “acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone geografice. Se acceptă și acoperișuri de maxim 2-5%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari (semi-)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrarea în peisaj se acoperă cu strat vegetal.” (pag. 22)
- Pentru construcțiile noi cu gabarit mic (<120mp ADC) și mediu (120-250mp ADC) “este permisă utilizarea pereților portanți din zidărie de cărămidă, la grosimi care să asigure portanța și să excludă necesitatea termoizolării. Este permisă termoizolarea pereților din lemn, la interior, cu termoizolații de vată minerală sau termoizolații din materiale naturale (lână, cânepă, lemn).” (pag. 25)
- “Dimensiunile ferestrelor vor respecta raportul lățime/înălțime tradițional. Compunerea golurilor pe fațade va respecta raportul plin-gol tradițional și modul tradițional de dispunere a golurilor pe fațade.” (pag. 30)
- “Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele nespecifice satului: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidala sau chiar dreptunghiulare/pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.” (pag. 30)
- “Se permite realizarea aportului suplimentar de lumină prin goluri mai mari sau suprafețe mari de sticlă, dacă acestea sunt amplasate astfel încât să sugereze ritmurile prispei, sau dacă sunt mascate cu grilaje sau traforuri de lemn.” (pag. 30)
- “Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse inconveniente: neetanșezare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.)” (pag. 30)
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- Clădirile pot avea prispă/foișor;
- Bungalourile sunt structuri de primire de capacitate redusă și pot fi realizate din lemn, alte materiale similare (conform anexa 1.4, Ordin 1051 din 3 martie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism)
- Elementele de finisaj amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Conform Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, art. 2.3.21, la placarea cu materiale combustibile a pereților CO (CA1), rezistenți la foc, se vor lua măsurile corespunzătoare de protecție: tratare cu substanțe ignifuge, întreruperi locale ale continuității materialelor combustibile, prevederea instalațiilor automate de stingere etc, conform prevederilor reglementărilor tehnice.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate casele de vacanță vor întruni condițiile unei case nZEB; consum aproape de 0, folosește resurse proprii;
- În vederea autorizării este obligatorie asigurarea alimentării cu apă și energie electrică în regim propriu sau altfel; Totodată este obligatorie asigurarea preluării apelor menajere (prin bazin vidanjabile sau alte soluții) cu respectarea tuturor normelor care țin de proximitatea zonei de siguranță și protecție a sursei de ape.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor 5 arbori și replantarea acelor care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.
- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **80%** din suprafața fiecărei parcele.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,5 metri, transparente din lemn dublat de gard viu.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori 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:

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- Parcelele cu suprafața între **450 mp - 2000 mp**, vor respecta **POT maxim = 9%**
- Parcelele cu suprafața între **2001 mp - 5000 mp**, vor respecta **POT maxim = 10%**
- Parcelele cu suprafața peste **5001 mp**, vor respecta **POT maxim = 12%**

*\*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT*

	9	10	12
450	40,5	45	54
600	54	60	72
800	72	80	96
1000	90	100	120
1500	135	150	180
2000	180	200	240
2500	225	250	300
3000	270	300	360
4000	360	400	480
5000	450	500	600
10000	900	1000	1200

	9	10	12
15000	1350	1500	1800

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- Pentru parcelele cu suprafața între **450 mp - 2000 mp**, se va respecta **CUT maxim** după cum urmează:

CUT maxim = 0,09 mp. A.D.C./mp teren - P  
 0,18 mp. A.D.C./mp teren - P+M  
 0,27 mp. A.D.C./mp teren - P+2M

- Pentru parcelele cu suprafața între **2001 mp - 5000 mp**, se va respecta **CUT maxim** după cum urmează:

CUT maxim = 0,1 mp. A.D.C./mp teren - P  
 0,2 mp. A.D.C./mp teren - P+M  
 0,3 mp. A.D.C./mp teren - P+2M

- Pentru parcelele cu suprafața peste **5001 mp**, se va respecta **CUT maxim** după cum urmează:

CUT maxim = 0,12 mp. A.D.C./mp teren - P  
 0,24 mp. A.D.C./mp teren - P+M  
 0,36 mp. A.D.C./mp teren - P+2M



## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Se admite realizarea de drumuri de exploatare forestieră și turistică, cu scoaterea din fondul forestier național, în condițiile legii, ulterior aprobării PUZ pe segmentele admise conform planșei de reglementări;
- Se admite amenajarea de zone ca pădure-parc, în condițiile legii, în baza unui proiect specializat avizat la nivelul structurii competente ulterior aprobării PUZ.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc nu fac obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier și sunt permise numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări (conform art. 37 alin. (10) din Codul Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 7 septembrie 2020), inclusiv instalații ușoare din lemn care susțin punctele de belvedere, foisoare lemn picnic etc., instalație alpine coaster, trasee turistice pietonale și ciclistice, pasarele pietonale suspendate, sport și recreere în spații descoperite (pârtie săniuș etc), parc de aventură cu amenajări non-invazive asupra copacilor precum tiroliene, instalații pentru cățărare sau inițiere în alpinism, podețe suspendate din lemn, leagăne, trasee de rapel pe copaci, zone de picnic etc. în baza unui proiect specializat avizat la nivelul structurii competente ulterior aprobării PUZ;
- Parc recreativ/tematic/educațional, cu condiția respectării art. 37 alineatul 1, litera e) din Codul Silvic (scoatere din fondul forestier național), în baza unui proiect specializat avizat la nivelul structurii competente ulterior aprobării PUZ;
- Ponton plutitor care să nu depășească perimetrul de 15x35m, în condițiile legii, în baza unui proiect specializat avizat la nivelul structurii competente ulterior aprobării PUZ;
- Obiective turistice, de agrement, structuri de primire turistică, cu condiția respectării art. 37, alineatul 1, litera b) din Codul Silvic (scoatere din fondul forestier național), în baza unui proiect specializat avizat la nivelul structurii competente ulterior aprobării PUZ;
- Parcaje permeabile la sol, pietruite, cu maxim 50 locuri fiecare, în condițiile legii, în baza unui proiect specializat avizat la nivelul structurii competente ulterior aprobării PUZ;
- Case de vacanță, locuire temporară, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (conform art. 37 (1 c), Codul Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 7 septembrie 2020) cu scoaterea definitivă din fondul forestier în baza unui proiect specializat avizat la nivelul structurii competente ulterior aprobării PUZ;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale permanente
- Orice lucrări care perturbă flora și fauna
- Altele care nu sunt specificate la punctele 1 și 2
- Orice alte funcțiuni ce contravin Codului Silvic.

### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul **locuințelor temporare**, terenul minim construibil va fi de **50 mp**, maxim **250 mp** (conform Codul Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 7 septembrie 2020)
- Terenurile scoase definitiv din fondul forestier național cu suprafețe mai mici de **50 mp** nu necesită oferire teren în compensare, ci plata unei sume de 5 ori mai mare decât valoarea terenului care face obiectul scoaterii (conform art. 37 (4), Codul Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 7 septembrie 2020)
- Suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de **maxim 250 mp** în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp, dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha (conform art. 37 alin. (2) b), Codul Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 7 septembrie 2020). Compensarea se realizează fizic cu un teren care are de 5 ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier național, iar suprafața terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de 3 ori suprafața terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier național.
- Proprietarii terenurilor forestiere, ai perdelelor forestiere de protecție și ai terenurilor degradate pe care s-au realizat lucrări de împădurire, precum și ocoalele silvice care asigură servicii silvice sau administrarea acestora sunt obligați să aplice și să respecte normele specifice de apărare împotriva incendiilor, aprobate prin ordin al conducătorului autorității publice centrale care răspunde de silvicultură. (conform art. 48, Codul Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 7 septembrie 2020)

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

Aliniamentul reprezintă limita de demarcație dintre domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage de la aliniament/circulația publică asimilată aliniamentului, cu o distanță de minim **5 metri**;

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

**Limită laterală** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

**Limită posterioară** = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Clădirile vor fi retrase cu minim **5 metri** de la limitele laterale ale parcelei și limita posterioară;

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4m**.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru construirea drumurilor forestiere nu este necesară obținerea autorizației de construire. (conform art. 83, alin. (4), Codul Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 7 septembrie 2020).

Accesul către zona de studiu se realizează prin intermediul drumului forestier ce pornește din circulația publică Strada Luncil și asigură legătura directă cu municipiul Baia Mare.

Conform art. 83 alin. (2) al Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, drumurile forestiere sunt închise circulației publice cu excepția activităților sportive, de recreere și turism, organizate, care se pot practica numai cu acordul proprietarului, iar în cazul pădurilor proprietate publică a statului, cu acordul administratorului acestora, cu respectarea prevederilor art. 54 alin. (2), precum și pentru accesul proprietarilor la terenuri în vederea gospodăririi acestora.

Conform art. 54 alin. (2) **accesul public** în fondul forestier național **cu autovehicule**, motociclete, ATV-uri sau moped este interzis, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism organizate, care se pot practica pe drumurile forestiere sau pe trasee special marcate și omologate, numai cu acordul șefului ocolului silvic, în cazul administrării, sau a proprietarului, cu avizul șefului ocolului silvic, în cazul asigurării serviciilor silvice.

Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 54 alin. (1), **accesul public pedestru** în pădure este permis pe răspunderea celui care intră în pădure numai în zone amenajate, pe trasee și poteci marcate în acest sens, pe drumurile forestiere și în pădurile cu funcții de protecție, predominant sociale. **Accesul public cu bicicleta** în pădure este permis numai pe drumurile forestiere, pe potecile și pe traseele amenajate, pe răspunderea celui care intră în pădure și cu respectarea condițiilor stabilite de administratorul fondului forestier/propietar, după caz.

Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 54 alin. (4), **amenajarea în fondul forestier național de poteci și trasee pentru plimbare, alergare și biciclete se face cu acordul**

**administratorului**, pentru fondul forestier proprietate publică a statului, sau cu acordul proprietarului, pentru fondul forestier, altul decât proprietate publică a statului.

Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 54 alin. (5), **potecile și traseele pentru plimbare, alergare și biciclete pot fi realizate numai din pământ, lemn și pietriș. Realizarea acestora nu face obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier național**, nu necesită autorizație de construcție și este permisă numai în situația în care nu implică tăieri de arbori, defrișări.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în zonele pietruite amenajate pentru parcare, parcări permeabile, în afara circulațiilor publice;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

**Cota terenului natural (CTN)** = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

- Înălțimea maximă admisibilă la coamă este de **8 metri**;
- Nu se impune limită de înălțime pentru turnurile de belvedere;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile se vor realiza strict din lemn;
- Pentru învelitori se vor folosi nuanțe de maroniu sau gri antracit;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- Se impune la finisarea fațadelor folosirea culorilor care se integrează în peisajul natural al ecosistemului prezent;
- Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulater regulată ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape, cu pante mari;
- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse inconveniente: neetanșezare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.);
- Conform Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, art. 2.3.21, la placarea cu materiale combustibile a pereților CO (CA1), rezistenți la foc, se vor lua măsurile corespunzătoare de protecție: tratare cu substanțe ignifuge, întreruperi locale ale continuității materialelor combustibile, prevederea instalațiilor automate de stingere etc, conform prevederilor reglementărilor tehnice.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate casele de vacanță vor întruni condițiile unei case nZEB; consum aproape de 0, folosește resurse proprii;
- În vederea autorizării este obligatorie asigurarea alimentării cu apă și energie electrică în regim propriu sau altfel; Totodată este obligatorie asigurarea preluării apelor menajere (prin bazin vidanjabile sau alte soluții) cu respectarea tuturor normelor care țin de proximitatea zonei de siguranță și protecție a sursei de ape.
- Se va respecta zona de protecție sanitară cu regim de restricție ce se instituie la 30m lateral față de malul stâng al lacului Firiza și zona de protecție hidrogeologică ce cuprinde întreg bazinul de recepție al lacului Firiza (Conform adresa nr. 1147/26.04.2023 emisă de Apele Române, Administrația bazinală de apă Someș-Tisa);

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune menținerea vegetației existente pe cât posibil conform condițiilor din regulament. În cazul perturbării zonelor vegetale, se impune compensarea prin plantarea altor zone.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie împrejmuirea terenurilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;
- Doar în cazul scoaterii din fondul forestier, împrejmuirile acestor trupuri vor avea înălțimea de maxim 1,5 metri, din lemn dublat de gard viu.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori 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:

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

**( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ ) la nivel de UTR**

- **EXm:**

POT maxim la nivel de UTR = 0,45%

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**(CUT = mp ADC / mp teren)**

- **EXm:**

CUT maxim = 0,009 mp. A.D.C./mp teren

## IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Unități Teritoriale de Referință propuse				
	POT	CUT	RH max	H max la coamă
<b>Zona activităților balneare și turistice</b>				
Lt - Subzona destinată locuirii temporare /de vacanță în regim de cazare și alte activități cu scop turistic	9%	0,09 mp ADC/ mp teren	P	12 m
		0,18 mp ADC/ mp teren	P+M	12 m
		0,27 mp ADC/ mp teren	P+2M	12 m
	10%	0,1 mp ADC/mp teren	P	12 m
		0,2 mp ADC/mp teren	P+M	12 m
		0,3 mp ADC/mp teren	P+2M	12 m
	12%	0,12 mp ADC/ mp teren	P	12 m
		0,24 mp ADC/ mp teren	P+M	12 m
		0,36 mp ADC/ mp teren	P+2M	12 m
<b>Zona extravilan</b>				
EXm - Subzona extravilan, fond forestier național	0,45%	0,009 mp ADC/ mp teren	P+M	8 m

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu