

VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE ȘI TURISM

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ.....	3
2. BAZA LEGALĂ DE ALABORARE	3
3. CONDIȚII DE APLICARE.....	4
4. DOMENIUL DE APLICARE	5
5. ALTE PRESCRIPȚII CE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU	5
6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	5
7. ALTE CONDIȚIONĂRI	6
8. DEFINIREA POT ȘI CUT	6

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	12
12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	13
13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	14
14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR	14
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	17

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	17
---	----

ZONA MIXTĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII PUBLICE, care cuprinde următorul UTR :

UTR M1 - Servicii turistice și case de vacanță

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ TURISM, AGREMENT ȘI ALTE SERVICII

I – DISPOZIȚII GENERALE:

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –afere PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

O dată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT;
- H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;

- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Reglementările cuprinse în PUG aprobat al comunei Moisei și RLU aferent.

3. CONDIȚII DE APLICARE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al comunei Moisei.

PUZ-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/ importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al comunei Moisei și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

4. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de reglementare PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare, respectiv prin avizul prealabil de oportunitate, ca fiind compusă din suprafața de teren aferentă parcelei care a generat prezentul PUZ, identificată prin CF/nr. cad. 53092, în suprafață de 3.3641 mp și drumul de acces adiacent zonei studiate. Terenul care face obiectul acestui PUZ este situat conform PUG aprobat, parțial în extravilanul localității și parțial în intravilan.

Zona studiată este delimitată astfel:

- la **NORD** – pădure – RNP Romsilva;
- la **EST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – Tomoiaga Ioan;
- la **SUD** și **SUD-EST** – drum agricol local – domeniul public Moisei;
- la **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – Urda Dragoș;

Funcțiunea din cadrul zonei studiate este:

ZONA MIXTĂ DE TURISM ȘI CASE DE VACANȚĂ

5. ALTE PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU

La faza de autorizație de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului RLU.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale stabilite prin PUG au fost reconstituite prin PUZ, în următorul UTR:

ZONA MIXTĂ DE TURISM ȘI CASE DE VACANȚĂ, care cuprinde următorul UTR :

UTR M1 - Servicii turistice și case de vacanță

Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR -urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

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

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;

- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

7. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

8. DEFINIRE POT ȘI CUT

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:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) 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;
- **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 caror cota 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 al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

9. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan

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

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone naturale protejate. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Situri arheologice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Monumente istorice:

În cadrul zonei studiate nu există clădiri clasate ca monumente istorice.

Zone de siguranță și protecție:

▪ Pe baza normelor sanitare:

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

▪ Fată de infrastructura tehnică:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;

- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

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

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

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

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie.

10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

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

Pe teritoriul analizat nu s-a constatat apariția fenomenului de alunecări de teren sau inundații.

Expunerea la riscuri tehnologice

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

Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. La nivelul zonei reglementate prin PUZ se vor asigura **îngroparea tuturor rețelelor aeriene** în canale tehnice subterane.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Lucrări de utilitate publică:

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

Prin prezentul regulament se declară lucrări de utilitate publică următoarele:

- Modernizarea străzii de acces care necesită lucrări de intervenții;
- Extinderea rețelelor de utilități și îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane;

11. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism:

- *Construcții și amenajări sportive:*

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, tinte fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

▪ *Construcții de agrement:*

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

▪ *Construcții de turism:*

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de $1\frac{1}{2}$ h. la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri. Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o distanță minimă „D” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui de înălțime „H” să o lumineze, unde $H \leq D$. Regimul de construire izolat sau grupat permite o mai mare libertate de așezare a construcțiilor după o bună orientare. Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața vitrată să fie $\frac{1}{5}$ sau $\frac{1}{6}$ din suprafața pardoselii încăperii.

Amplasarea față de drumuri publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și spații verzi
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile se vor amplasa la o distanță de **minimum 5 metri față de aliniament**.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare.

12. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate.

Accese carosabile

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează:

▪ *Construcții și amenajări de agrement:*

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere. Aleile semi carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

▪ *Construcții de turism:*

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

13. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

14. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

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

Parcelarea

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

Pentru parcela studiată nu sunt prevăzute parcelări.

Înălțimea construcțiilor

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

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

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, se permite asigurarea numărului de parcaje conform normelor în vigoare, în spații publice amenajate corespunzător (parcări publice). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Fiecare parcelă va avea prevăzut cel puțin un loc de parcare în cadrul acesteia.

Spații verzi și plantate

Se va asigura un minim de 60% din suprafața parcelei pentru spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

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

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

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

III – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

16. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos.

ZONA MIXTĂ DE TURISM ȘI CASE DE VACANȚĂ, care cuprinde următorul UTR :

UTR M1 - Servicii turistice și case de vacanță

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este cel turistic și de servicii: alimentație publică, cazare, amenajări sportive și de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

M1

- Servicii turistice: unități de cazare, spa, tratamente;
- Alimentație publică și comerț pentru turism
- Amenajări sportive;
- Loisir în spații acoperite și descoperite;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcaje;
- amenajări pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public);
- Ecofeme de dimensiuni reduse

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1

- Ecofermele se vor realiza pe baza unor studii de impact care vor stabili zonele de protecție față de celelalte tipuri de construcții.
- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

M1

- Orice utilizare care nu este specificată la articolul 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

M1

- Nu este cazul.

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

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

M1

- Nu se dorește divizarea terenului studiat în mai multe parcele;
- Amplasarea construcțiilor pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la strada/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare);
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul existent cu cel puțin **5 metri, respectiv de la aliniamentul propus cu 3 metri**. Gardurile se vor amplasa pe aliniamentul propus.

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

M1

- este admisă tipologia de construire doar în regim izolat;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate la **minimum 3 metri** și față de cele posterioare la **minimum 5 metri**.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3 metri**.
- Se recomandă ca în compoziția funcțional-spațială din interiorul parcelei, corpurile de clădire componente să nu fie poziționate aleatoriu între ele, și să nu altereze relațiile spațial-funcționale tradiționale (funcțiuni principale: reprezentative, auxiliar complementare, raportul între cele două tipuri de spații; volume funcționale).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minimum 4,00 m lățime;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Se recomandă păstrarea străzilor pietruite, neasfaltate, sau utilizarea unui asfalt permeabil.
- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei și vor fi propuse în funcție de numărul de utilizatori estimat;

- a fost propusă o parcare cu 6 locuri pe parcela inițiatorului.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1

- Înălțimea maximă admisibilă este **P+M** (maximum 3 metri la cornișă, respectiv 9 metri la coamă, măsurate prin raportare la cota parterului);

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1

- Clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă, în special cu arhitectura tradițională;

- Elementele definitorii pentru arhitectura tradițională în Țara Maramureșului vor fi respectate cu precădere: LEMNUL, ACOPERIȘUL, PRISPA, POARTA;

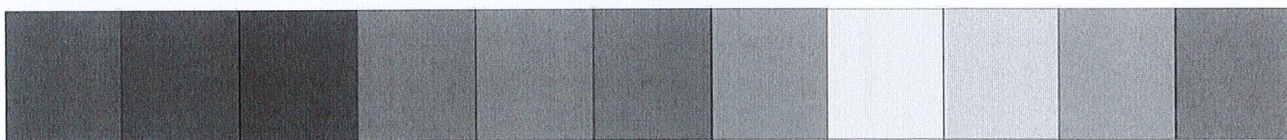
- Se interzice utilizarea unor materiale false;

- Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, și vor fi realizate astfel încât să folosească panta terenului prin dispunerea în trepte.

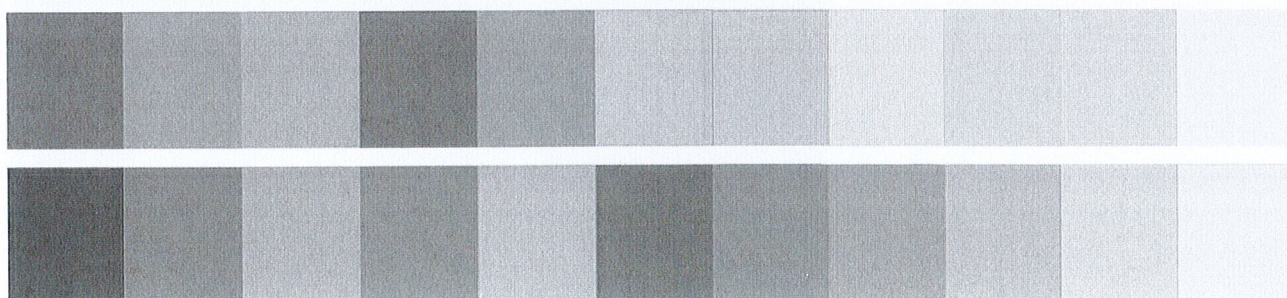
- Fațadele pot fi moderne dar materialele folosite trebuie să fie locale.

- În compoziția cromatică a fațadelor se recomandă culorile în tonuri de maro, bej, alb, gri, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă. Se va exclude folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, piatra artificială sau gresia. De asemenea, se va evita deteriorarea ornamentelor ieșite pe fațadă, a ancadramentelor la ferestre, și a elementelor de signalistică rezultate în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.

CULORI INTERZISE :



CULORI RECOMANDATE/ PERMISE :



- Pentru elementele specifice tradiționale ale construcțiilor se vor respecta următoarele specificații:

Acoperișul

- Se recomandă ca învelitoarea clădirilor să fie realizată din lemn (șiță, draniță, șindrilă) sau din tablă fălțuită cu finisaj mat.

Pereții

Materialele recomandabile pentru încadrarea în arhitectura tradițională a Țării Maramureșului este lemnul. Ca alternativă la acest sistem constructiv, sunt acceptate placările cu lemn ce conferă noilor construcții realizate în sisteme moderne o imagine care să se încadreze în specificul local. Este permisă termoizolarea pereților din lemn, la interior, cu termoizolații de vată minerală sau termoizolații din materiale naturale (lâna, cânepa, celuloza, lemn). Se va acorda mare atenție stratului de ventilație necesar între bârnele din lemn și termoizolație.

Tâmplăriile

Prevederile referitoare la uși și ferestre privesc materialele de construcție, conformația acestora, soluțiile de umbrire și culorile. Se recomandă apelarea la tehnici tradiționale și la meșteșugari artizanali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feroneriilor și/sau a diverselor elemente decorative.

Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor implica, pe cât posibil, meșterii din zonă. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, sau pentru obținerea unei rezistențe la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în pozițiile impuse de lege.

Dacă este necesară montarea de structuri metalice de susținere a ferestrelor (pentru deschideri foarte mari), acestea vor fi obligatoriu de culoare gri sau negru, finisate fără strălucire.

Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant. Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune) se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi transparent.

Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/ acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism). Culorile pot

fi puternice (verde, maro), sau lemnul poate fi băituit într-o nuanță naturală. Nu se vor folosi baițuri în nuanțe ale unor esențe lemnoase ce nu au fost folosite în mod tradițional.

Dacă nu se folosesc feronerie realizate artizanal, se vor monta feronerie simple, în culori estompate (gri-metalic, bronzmat, titan-mat) . Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare. Pentru asigurarea cerințelor privitoare la igienă și sănătate, se vor folosi aerisitoare cu acționare automată (incluse în tocul geamului) sau manuală, pentru a asigura o ventilare naturală a spațiilor interioare, atunci când alcătuirea ferestrelor generează o soluție etanșă, care nu permite înprospătarea aerului (altfel fiind necesare sisteme suplimentare de ventilare mecanică sau naturală).

Conformatia ferestrelor

Se recomandă ca dimensiunile ferestrelor să respecte, pe cât posibil, raportul lățime/ înălțime tradițional. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin- gol tradițional și modul tradițional de dispunere a golurilor pe fațade. Se recomandă alcătuirea tâmplariilor asemanator celor tradiționale. Tâmplaria se va monta spre exteriorul peretelui, astfel încât adâncimea liberă de la limita exterioară a peretelui până la cercevea să nu depășească 5 cm. Ferestrele se vor compartimenta obligatoriu conform modului de compunere a ferestrelor tradiționale: în două canate și în ochiuri mici dispuse pe trei registre verticale. Compartimentarea în ochiuri mici se va face cu traverse subțiri din lemn, asemănător celor tradiționale. Nu se acceptă lipirea traverselor pe foaia de geam, pentru a mima compartimentarea.

Pentru toate tipurile de tâmplarii se interzic formele ne-specifice satului: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare/ pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite. Se permite realizarea aportului suplimentar de lumina prin goluri și suprafețe mari de sticlă, dacă acestea sunt amplasate astfel încât să sugereze ritmurile prispei, sau dacă sunt mascate cu grilaje sau traforuri de lemn.

În compoziția cromatică a fațadelor se recomandă culorile în tonuri de maro, bej, alb, gri, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă. Se va exclude folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia.

Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor);

- Se recomandă tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradițional. Frontul care marchează de obicei accesul principal, are ușă dublă.
- Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitori precum țiglele solzi sau țiglele obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună. Se interzice utilizarea unor materialele care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice.
- 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.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/ înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/ înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;

- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **60 %** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se vor planta specii de arbori caracteristici;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așezate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat, cu atât mai mult în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției. Aceste materiale pot produce igrasie și degradarea zidurilor care atrag după sine costuri de întreținere ridicate. Grădina va fi întreținută și curățată constant pentru a se evita senzația de lipsă de îngrijire, perceptibilă direct din spațiul străzii.
- Lemnul va fi utilizat în realizarea elementelor de mobilier și nu materiale plastice colorate strident;
- Se vor evita inserțiile de orice tip (construcții, vegetație, împrejmuiri etc.) care ar putea altera sau optura pe termen scurt sau lung elementele de peisaj sau întreg peisajul, în ansamblu.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

M1

Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile tradiționale.

Se recomandă construirea împrejmuirilor din lemn, care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă.

Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale (lemn). Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru

construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.

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

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

M1

POT maxim = **20%**

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

M1

CUT maxim = **0,4**

Șef proiect:

arh. urb. FLORUT Florin Dan

