

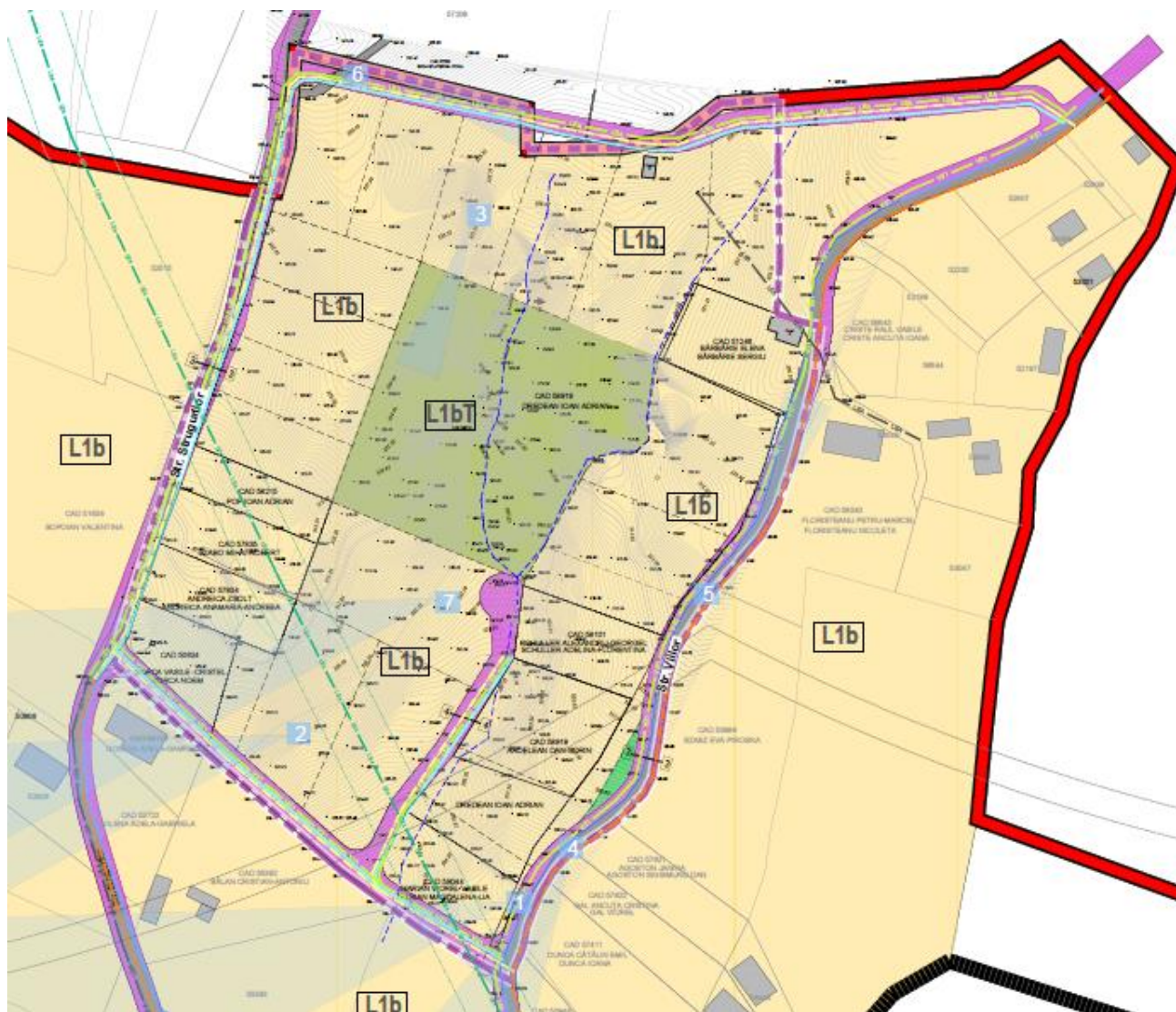
## PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, Orașul Baia Sprie, loc.

Tăuții de Sus, județul MARAMUREȘ

VOLUMUL II

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



**Denumire proiect:** PLAN URBANISTIC ZONAL -PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, Orașul Baia Sprie, loc. Tăuții de Sus, județul MARAMUREȘ

**Număr proiect:** Nr. pr.: 2 – 2022

**INIȚIATOR:** DREDEAN IOAN ADRIAN, bd. Traian, nr. 16, sc. B, et.1, ap. 20, municipiul Baia Mare, jud. Maramureș

2023

## LISTA DE SEMNĂTURI

**PROIECTANT GENERAL : S.C. STRATEGII URBANE S.R.L.**

bd. Independenței, nr. 2C/3, J24/1089/2022, CUI 46328090,  
strategiiurbane@yahoo.com

**PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. "ATELIER IF" S.R.L.**

str. I.L.Caragiale, nr. 9/89, J24/393/2002, CUI 14769765,  
atelierif@yahoo.com

**ECHIPA DE PROIECTARE:**

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Ina Gabriela FUNEȚAN

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Topografie:

ing. Ioan ZLAMPAREȚ

Căi de comunicație:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Geologie:

Ing. Mihai MOODY

geolog Valeria Herța

**CUPRINS:**

<b><u>I. DISPOZIȚII GENERALE.....</u></b>	<b>pag. 4</b>
1. ROLUL R.L.U. ....	pag. 4
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	pag. 4
3. DOMENIU DE APLICARE.....	pag. 5
4. ALTE PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU RLU.....	pag. 6
5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI.....	pag. 6
6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE) .....	pag. 7
7. DEFINIRE POT ȘI CUT.....	pag. 7
<b><u>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR .....</u></b>	<b>pag. 7</b>
8. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	pag. 7
9. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR.....	pag.9
10. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	pag. 11
11. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	pag. 12
12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	pag. 14
13. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR.....	pag. 15
14. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	pag. 15
<b><u>IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</u></b>	
<b><u>UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....</u></b>	<b>pag. 16</b>
UTR L1b : Zona pentru locuințe individuale.....	pag. 17
UTR L1bT: Zonă de construcții și amenajări de agrement pe terenuri cu pantă ridicată.....	pag. 23
UTR Cc: Zonă pentru circulații carosabile.....	pag. 76

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL R.L.U.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) – aferent 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.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și **detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor**, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural - urbanistice ale acestora.

Odată 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.

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

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

**Dupa aprobare, Planul urbanistic zonal si Regulamentul Local de Urbanism sunt opozabile în justiție.**

**Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al Orașului Baia Sprie și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.**

## 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică Indicativ: GM – 010 – 2000.
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- Codul Civil
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
  - ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
  - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
  - ORDIN nr. 180 din 29 noiembrie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
  - Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
  - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
  - Legea nr.211 /15.11.2011 - privind regimul deșeurilor

### 3. DOMENIU DE APLICARE

**Dredean Ioan Adrian**, în calitate de proprietar al imobilului cu nr. cad. 58918, din localitatea Tăuții de Sus, orașul Baia Sprie, cu suprafața de 34.507 mp, **intenționează parcelarea imobilului 58918 în loturi pretabile pentru construire de locuințe individuale**. Pentru **reglementarea corespunzătoare a zonei din punct de vedere urbanistic, precum și la solicitarea Primăriei Orașului Baia Sprie, se inițiază prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și reglementare zonă de locuințe individuale**.

Având în vedere configurația parcelei cu nr. cad. 58918 și pentru a obține o reglementare unitară a zonei, în cadrul prezentului **PUZ se propune reglementarea unei zone mai mari, mai precis a nouă imobile, delimitate la est de strada Viilor și la vest de strada Strugurilor**, suprafața totală a zonei reglementate prin prezentul PUZ fiind de **43.742 mp**.

#### 4. 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 R.L.U.

#### 5. DIVIZAREA ÎN UTR ȘI ALTE SUBUNITĂȚI

**Zonificarea funcțională propusă pentru zona reglementată este :**

- **UTR L1b** : Zona pentru locuințe individuale
- **UTR L1bT**: Zonă de construcții și amenajări de agrement pe terenuri cu pantă ridicată
- **UTR Cc**: Zonă pentru circulații carosabile

Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut **conform planșei de reglementări urbanistice**, 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 parcellar 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 parcellar 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.

**Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă**, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, conform Legii în vigoare.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat.

## 6. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Nu este cazul.

## 7. 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 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;

- **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 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 planșeelor 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 planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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

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

#### Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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

Teritoriul reglementat prin PUZ **nu se suprapune cu arii naturale protejate**. Conform PUG aprobat al orașului Baia Sprie, în partea de nord a zonei studiate, **la cca. 500 de metri, se află un areal de castani comestibili**.

Fiind o zonă de versant, cu perspective descendente asupra localității Tăuții de Sus, dar și asupra orașului Baia Mare și totodată, fiind o zonă percepută în perspectivă ascendentă de la drumul național ce traversează localitatea Tăuții de Sus, **se va acorda o atenție deosebită aspectului exterior al construcțiilor, precum și asupra gabaritelor construcțiilor**.

**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.**

**Este interzisă înlăturarea completă a vegetației de pe terenuri. În cazul arborilor din speciile de tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar, aceștia vor fi menținuți pe cât posibil și integrați în amenajările viitoare propuse. Intervenții cu tăieri în coroana acestora vor fi interzise, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.**

#### **Situri arheologice:**

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic.

#### **Monumente istorice:**

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015.

#### **Zone de siguranță și protecție:**

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

În interiorul zonei reglementate nu există activități generatoare de zone de protecție sanitară.

##### **- 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: 12 m din ax pentru LEA 20kV (culoar de 24 de m).
- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de



transformare, cabine secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

## 9. 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-au identificat probleme cu alunecări de teren, iar riscul geotehnic este mic și moderat. Totodată, nu există probleme de inundabilitate în cadrul zonei reglementate.

Pentru prevenirea riscului de producere a inundațiilor locale, se prevede realizarea și dimensionarea corectă a rețelei de canalizare pluvială.

### Expunerea la riscuri tehnologice

În zona studiată nu există obiective care să poată genera riscuri tehnologice și nici SEVESO.

**Este interzisă depozitarea necontrolată a deșeurilor (aruncarea în vale, pe marginea străzilor etc).**

### 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 va asigura îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane și echiparea tuturor zonelor destinate construcțiilor cu rețele edilitare dimensionate corespunzător.**

### 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.

**Obiectivele de utilitate** declarate prin prezentul PUZ sunt:

- Lucrări de trecere din domeniul privat în domeniul public a terenurilor afectate de lucrările de modernizare/înființare drumuri.
- Realizare canale tehnice îngropate pentru rețele edilitare și echiparea cu utilități a tuturor zonelor din intravilan (apă, canalizare, electricitate, telefonie etc)
- Modernizare și extindere străzi.

Pentru realizarea **obiectivelor de utilitate publică declarate prin PUZ se vor realiza schimburi de terenuri între proprietățile private și cele publice și cedări de terenuri către domeniul public al orașului Baia Sprie, respectiv:**

- **463 mp schimb de teren cu primăria orașului Baia Sprie pentru corectarea geometriei imobilelor cu nr. cad, 58918, 58919 și 58044, din următoarele motive:**
  - o limita din partea de est a imobilelor cu nr. cad. 58918 și 58919, înspre strada Viilor (nr. cad. 59299), nu corespunde cu situația reală din teren. Imobilul aflat în domeniul public al orașului Baia Sprie este intabulat peste proprietățile private cu cca. 6 m, după cum se poate observa la fața locului. Împrejmuirea existentă și un rând de pomi fructiferi, proprietate privată a persoanelor fizice, sunt cuprinse din punct de vedere cadastral în geometria imobilului proprietate publică a orașului Baia Sprie (str. Viilor, nr. cad. 59299).
  - o faptul că este o eroare de înscriere în cartea funciară se poate observa și din geometria imobilului 59299 (str. Viilor) în dreptul imobilului 58919, unde lățimea este neobișnuit de mare (cca. 20 m) în relație cu lățimea generală a imobilului, care este relativ constantă pe toată lungimea ei (cca. 6 – 10 m)
  - o rectificarea acestei situații este necesară pentru proprietarii privați deoarece în lipsa acestei corecții, imobilul cu nr. cad. 58919 și o parte din imobilul 58918 (partea de la sud de imobil cu nr. cad. 58919) sunt practic neconstruibile, având în vedere retragerile pe care viitoarele construcții trebuie să le respecte față de aliniament și declivitatea terenurilor de la jumătatea lor către valea existentă din partea din spate a loturilor. De asemenea, în condițiile menținerii

geometriei actuale a imobilelor există și probleme legate de accesul la loturi, deoarece strada existentă este dispusă la cca. 15 m față de limita terenurilor private.

- **2000 mp cedare terenuri din proprietate privată în domeniul public al orașului pentru modernizare și înființare străzi**

**Având în vedere că terenurile se află în intravilan, costurile pentru asigurarea rețelelor publice și modernizarea străzilor revine în sarcina Primăriei Orașului Baia Sprie.**

## 10. 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 comerciale:* Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va realiza orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

*Construcții de agrement:* Săile 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.

*Construcțiile de locuințe:* Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

**Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ 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  $H \leq D$ .

Pentru o bună luminozitate a unei încăperi, suprafața vitrată va fi de minim 1/5 sau 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 retras față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate.

### **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 Codului Civil și a prezentului regulament;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legii și normativelor în vigoare

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

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

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate. Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

### **Accese carosabile**

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

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

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

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism după cum urmează:

*Construcţii şi amenajări de agrement:* Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.

*Construcţii de turism:* pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

*Construcţii de locuinţe:* Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se propune **modernizarea străzilor Viilor şi Strugurilor**, în sensul lărgirii şi asfaltării, cu introducerea în prealabil a reţelelor edilitare în subteran. Profilul transversal propus pentru cele două străzi este prezentat pe planşa de reglementări urbanistice şi prevede o lăţime minimă de 7,5 m, având două benzi de circulaţie, dublate de câte un trotuar. De asemenea, se propune **realizarea unei străzi de legătură între strada Viilor şi str. Strugurilor**, în partea sudică a zonei reglementate. Această legătură este propusă şi prin Planul Urbanistic General al oraşului Baia Sprie, pe un traseu orientativ, a fost solicitată si prin Avizul de oportunitate, prin urmare această legătură are caracter obligatoriu.

Pentru asigurarea accesului la loturile propuse în centrul zonei reglementate **se propune încă o arteră de circulaţie, care va dispune de zonă de întoarcere**, deoarece declivitatea terenului nu permite conectarea acesteia cu alte artere de circulaţie. **Aceasta arteră are caracter facultativ**, deoarece, în situaţia în care va

rămâne o singură parcelă în zona centrală, se va asigura accesul din strada nou propusă de legătură între strada Viilor și Strugurilor.

## 12. 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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor face doar îngropat.

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

### Parcelarea

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

**Prin PUZ se stabilesc reglementări cu privire la modalitățile de parcelare și de mobilare a terenurilor, într-o manieră unitară și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.**

Pe planșa de reglementări urbanistice **se prezintă o parcelare orientativă propusă**. Conform acesteia, vor rezulta cca. 25 de loturi în interiorul zonei reglementate. **Rețeaua stradală nou propusă și propunerile referitoare la echiparea edilitară au caracter obligatoriu. Proprietarii vor avea libertatea de a parcela în funcție de solicitările cumpărătorilor, cu condiția respectării reglementărilor minimale, respectiv:**

- Front la stradă de minim 14 m pentru o parcelă.

- Adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu frontul la stradă (cu excepția parcelelor de colț, unde se acceptă ca frontul minim la stradă să fie de 12m, iar frontul la stradă poate să fie mai mare ca adâncimea)

- Suprafața minimă a unei parcele să fie de 700 mp.

**Înălțimea construcțiilor**

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.

**14. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI****Parcaje:**

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

**Se vor asigura următoarele cerințe de parcare/garare:**

Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:

- Minim 2 locuri de parcare/parcelă pentru construcții de locuințe individuale

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

### Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde/loc de joacă pe o suprafață de minim 15% din suprafața pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, cu următoarele excepții:

*Construcții și amenajări de agrement:* cel puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

*Construcții de turism:* cel puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

*Construcții de locuințe:* cel puțin de 2 m<sup>2</sup> /locuitor

### 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 împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, conform reglementărilor de mai jos.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 15. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

**Zonificarea funcțională propusă pentru zona reglementată este :**

- **UTR L1b** : Zona pentru locuințe individuale
- **UTR L1bT** : Zonă pentru locuințe sezoniere și amenajări pe terenuri cu pantă ridicată
- **UTR Cc**: Zonă pentru circulații carosabile



**UTR L1b – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE****Caracteristicile zonei:**

Este o zonă cu funcțiunea predominantă de locuințe individuale, iar tipologia de construire este cea specifică pe terenuri cu pantă moderată. Se admit și funcțiuni compatibile cu locuirea, precum servicii de interes general, profesional, care nu afectează locuirea.

Terenurile în pantă sunt asimilate cu o caracteristică distinctivă a teritoriului și ca o resursă importantă în definirea peisajului local. Terenurile în pantă articulează zonele constituite de zonele naturale protejate.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

Se vor respecta circulațiile propuse, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Este interzisă înlăturarea completă a vegetației de pe terenuri. În cazul arborilor din speciile de tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar, aceștia vor fi menținuți pe cât posibil și integrați în amenajările viitoare propuse. Intervenții cu tăieri în coroana acestora vor fi interzise, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale
- Anexe gospodărești: bucătării de vară, garaje, filigorii, piscine etc
- Împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi,
- Echipamente tehnico-edilitare

**ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Sport în spații deschise și private, fără accesul publicului.
- Unități de primire primire turistică: cazare, cu maxim 8 camere de cazare și alimentație publică, restaurant cu maxim 30 de locuri.
- Comerț mixt – clădiri cu suprafața construită de maxim 200 mp.
- Servicii, cu următoarele condiții :
  - să implice maximum 3 autoturisme
  - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirilor

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

## ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele vecine. Sunt interzise lucrările de amenajare a terenului care afectează stabilitatea acestuia. De ex.: realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv al străzii) sau săpături/ umpluturi masive care pot produce destabilizări ale terenului.

## ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

- Nu este cazul.

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

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

**Prin PUZ se stabilesc reglementări cu privire la modalitățile de parcelare și de mobilare a terenurilor, într-o manieră unitară și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.**

Pe planșa de reglementări urbanistice **se prezintă o parcelare orientativă propusă**. Conform acesteia, vor rezulta cca. 25 de loturi în interiorul zonei reglementate. **Rețeaua stradală nou propusă și propunerile referitoare la echiparea edilitară au caracter obligatoriu. Proprietarii vor avea libertatea de a parcela în funcție de solicitările cumpărătorilor, cu condiția respectării reglementărilor minimale, respectiv:**

- **Front la stradă de minim 14 m pentru o parcelă.**
- **Adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu frontul la stradă (cu excepția parcelelor de colț, unde se acceptă ca frontul minim la stradă să fie de 12m, iar frontul să fie mai mare decât adâncimea)**
- **Suprafața minimă a unei parcele să fie de 700 mp.**

**Se admit doar clădiri dispuse izolat.**

### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **gardurile vor fi retrase față de axul străzii cu minim jumătate din lățimea profilului transversal propus al străzii (minim 3,75 m de la axul străzilor principale și minim 3,25 m față de axul străzilor secundare)**
- **retragerile clădirilor noi față de noul aliniament vor fi de minim 3 metri.**
- **în cazul parcelelor de colț, retragerile se vor respecta față de ambele aliniamente.**

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

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2 m și respectând normele de siguranță la incendiu.

- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

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

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

## ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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;**

- Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, conform prevederilor din preambu și după cum urmează:

**Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu :**

- accese carosabile pentru proprietari/locatari.
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime de minim 3,5 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30 metri
  - o singură bandă de 3,5 metri lățime;
  - cele cu o lungime de maxim 100 metri - minim 2 benzi (total 7 metri), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

**Pentru construcții de turism :** Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 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 vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

## ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire.
- Se vor respecta normele de parcare/garare prevăzute în preambul

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+M.**
- înălțimea maximă la cornișă – 7,00 m,
- înălțimea maximă la coamă – 12,00 m

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană și va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Gabaritul construcțiilor noi cu va depăși 250 mp suprafața desfășurată construită.

- Acoperiș: acoperirea clădirilor tip șarpantă în două sau patru ape, cu pante peste 35°. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă culoare gri, alte materiale cu condiția să nu fie stridente și să fie de culare gri sau caramiziu.

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (alb, gri, crem, cu posibilitatea de accente de culoare până în limita a 20% din suprafața fațadei), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placări din piatră naturală sau lemn. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii și vor fi dispuse cu rosturi mici. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc) se vor realiza din lemn, metal sau sticlă, fiind interzise materiale din plastic sau inoxul.

- Tâmplăria exterioră va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Pentru limitarea impactului vizual al lucrărilor de sistematizare verticală/ lucrărilor de susținere se vor utiliza în mod obligatoriu suprafețe plantate – ex. taluzuri înierbate/plantate parțial sau total (după caz) sau a altor materiale naturale, terasamente verzi aferente infrastructurii rutiere, care să asigure integrarea acestor lucrări în peisaj.
- Suprafața de teren afectată pe perioada șantierului se va readuce, în mod obligatoriu, la starea inițială după finalizarea șantierului.
- Amenajările propuse se vor realiza într-o manieră cât mai naturală, cu preluarea de elemente din configurația inițială a terenului și evitarea unor pante constante.

## ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico- edilitare publice;
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- noile clădiri vor avea performanță energetică ridicată

## ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 30%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.

- Înălțimea maximă la stradă va fi de **1,80** metri din care un soclu opac de maxim **0,60** cm. Materialele admise sunt lemn, metal, nuiete, tip plasă dublată de gard viu. Înspre parcelele vecine se admite înălțimea maximă la împrejmuire de **2,2 m**.

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

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

POT maxim admis = **30%**

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

CUT maxim admis = **0,7**

**UTR L1bT : ZONA DE AMENAJĂRI DE AGREMENT PE TERENURI CU PANTA RIDICATĂ****Caracteristicile zonei:**

Este zona cu panta cea mai accentuată din cadrul zonei reglementată. Pe terenurile cu pantă înaltă se vor putea realiza doar construcții și amenajări pentru petrecerea timpului liber sau anexe agricole.

Este interzisă înlăturarea completă a vegetației de pe terenuri. În cazul arborilor din speciile de tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar, aceștia vor fi menținuți pe cât posibil și integrați în amenajările viitoare propuse. Intervenții cu tăieri în coroana acestora vor fi interzise, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Vegetația va fi curățată și întreținută.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Construcții și amenajări pentru agrement și petrecerea timpului liber, precum: circulații pietonale și pentru biciclete, alei, platforme belvedere, platforme de relaxare, mobilier, instalații și echipamente pentru divertisment de ex. tip tiroliană), copertine, pergole, filigorii, etc.

- Se admit activități agricole de tip plantații aluni, nuci, castane etc.

**ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admit construcții pentru depozitare și echipamente de întreținere aferente activităților agricole sau de agrement, cu suprafața maximă de 60 mp și realizate din structuri ușoare (din lemn).

- Se admit construcții provizorii de tip locuințe sezoniere sau de divertisment, realizate exclusiv din lemn

**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele vecine.

- sunt interzise lucrările de amenajare a terenului care afectează stabilitatea acestuia. De ex.: realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv al străzii) sau săpături/ umpluturi masive care pot produce destabilizări ale terenului.

**ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII**

- Nu este cazul.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Nu este cazul.

## ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile construcțiilor față de noul aliniament va fi de **minim 3 metri**.

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

- **construcțiile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea clădirii**, dar **nu mai puțin de 2 m** și respectând normele de siguranță la incendiu.

- în toate cazurile, **față de limitele posterioare** se va respecta o distanță de cel puțin **5 m**.

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

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar **nu mai puțin decât 3 m**, cu respectarea normele de siguranță la incendiu.

## ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Va fi asigurat în mod obligatoriu acces pietonal.

## ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P**.
- înălțimea maximă la cornișă – 5,00 m,
- înălțimea maximă la coamă – 8,00 m

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

-Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană și va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului.

- Volumetrie: va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi tip șarpantă în două sau patru ape, cu pante peste 35°. Pentru învelitori se vor folosi: lemn sau tablă culoare gri.

- Paramentul : închiderile vor fi realizate exclusiv din lemn



- Amenajările propuse se vor realiza într-o manieră cât mai naturală, cu preluarea de elemente din configurația inițială a terenului și evitarea unor pante constante. Aleile, platformele se vor realiza din lemn natural sau lemn compozit sau plastifiat (tip deck).

## ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se admit amenajări pentru producerea curentului electric din resurse regenerabile.

## ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Clădirile și amenajările vor ocupa un procent de maxim 10%, restul terenului rămânând spațiu verde și plantat.

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi :

- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

- Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de **1,80** metri. Materialele admise sunt lemn, metal, nuiete, tip plasă dublată de gard viu.

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

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

POT maxim admis = **10%**

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

CUT maxim admis = **0,1**

## UTR Cc – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

**GENERALITAȚI : CARACTERUL ZONEI**

Subunitatea urbanistică este reprezentată de terenurile ocupate de străzile existente sau terenurile rezervate pentru dezvoltarea/modernizarea infrastructurii de acces în zona studiată.

Utilizări admise: Circulație rutieră, pietonală și de biciclete și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc., parcări, mobilier urban, etc.

Se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșele anexă PUZ .

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice, vor fi cu design modern, contemporan și vor face obiectul unui studiu de specialitate, care va ține cont de mobilierul urban existent la nivel de localitate. Materialele folosite pentru aleile pietonale și velo vor fi din categoria agregatelor compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Sistemul de circulație va fi adaptat persoanelor cu mobilitate redusă.

Se propune **modernizarea străzilor Viilor și Strugurilor**, în sensul lărgirii și asfaltării, cu introducerea în prealabil a rețelelor edilitare în subteran. Profilul transversal propus pentru cele două străzi este prezentat pe planșa de reglementări urbanistice și prevede o lățime minimă de 7,5 m, având două benzi de circulație, dublate de câte un trotuar. De asemenea, se propune **realizarea unei străzi de legătură între strada Viilor și str. Strugurilor**, în partea sudică a zonei reglementate. Această legătură este propusă și prin Planul Urbanistic General al orașului Baia Sprie, pe un traseu orientativ și a fost solicitată și prin Avizul de oportunitate, prin urmare această legătură are caracter obligatoriu.

Pentru asigurarea accesului la loturile propuse în centrul zonei reglementate **se propune încă o arteră de circulație, care va dispune de zonă de întoarcere**, deoarece declivitatea terenului nu permite conectarea acesteia cu alte artere de circulație. **Aceasta arteră are caracter facultativ**, deoarece, în situația în care va rămâne o singură parcelă în zona centrală, se va asigura accesul din strada nou propusă de legătură între strada Viilor și Strugurilor.

În total se propune înființarea a 550 m de străzi noi, respectiv 0,35 ha.

**Necesarul de parcaje se va realiza pe domeniul privat** și va fi dimensionat conform prevederilor legale.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.